

Vergaderjaar 2019–2020

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 579

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 19 november 2019

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 25 september 2019 over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets en bepaling van het erfpachtvoordeel (Kamerstuk 32 847, nr. 556).

De vragen en opmerkingen zijn op 18 oktober 2019 aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 18 november 2019 zijn de vragen door de Minister voor Milieu en Wonen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

Vragen en opmerkingen vanuit de fracties en reactie van de Minister

1. Algemeen

De leden van de VVD-fractie vragen wat de indicatieve bestedingsruimte voor 2018 voor nieuwbouw van niet-DAEB takken van woningcorporaties was en wat het nu al voor 2019 is. Ook vragen zij wat de geplande investeringen voor 2018 voor nieuwbouw van niet-DAEB takken was en wat het nu al voor 2019 is.

De indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties voor niet-DAEB nieuwbouw werd in 2018 geraamd op € 9,8 miljard en in 2019 op € 8,9 miljard. De voornemens voor nieuwbouw en aankoop in de niet-DAEB bedroegen € 1,2 miljard voor de periode 2018–2022 en € 1,0 miljard voor de periode 2019–2023. In mijn brief van 2 oktober jl. over de IBW2019 (Kamerstuk 29 453, nr. 493) is dit aangegeven.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe het staat met de uitvoering van de aangenomen motie van de leden Ronnes en Koerhuis over het inzetten van beschikbare middelen voor meer middenhuurwoningen in de vrije sector (Kamerstuk 35 036, nr. 17).

In de brief «Maatregelen woningmarkt»¹, die op Prinsjesdag aan uw Kamer is gezonden, zijn woningcorporaties en verhuurders opgeroepen om spoedig aan de slag te gaan met het bouwen van betaalbare huurwoningen. Mede mogelijk gemaakt door een structurele heffingsvermindering in de verhuurderheffing en de vereenvoudigde marktverkenning, kunnen woningcorporaties een bijdrage leveren aan de bouw van middenhuurwoningen. Tevens wijs ik partijen betrokken bij de woondeals actief op de mogelijkheden om afspraken te maken met bijvoorbeeld corporaties over meer middenhuurwoningen in hun regio. Hiermee wordt, zoals beschreven in voornoemde brief, invulling gegeven aan deze motie.

De leden van de VVD-fractie vragen of het, net zoals een eenmalige uitkering van niet-DAEB- naar DAEB-takken van woningcorporaties mogelijk is, ook mogelijk is om een eenmalige uitkering van DAEB- naar niet-DAEB-takken te doen.

Dat is niet mogelijk. Een dergelijke uitkering van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak zou namelijk een vorm van kruissubsidiëring inhouden waarbij compensatie (staatssteun) terecht komt in de tak van de toegelaten instelling die daar geen recht op heeft. In artikel 47, lid 2, van de Woningwet is bepaald dat compensatie uitsluitend aan DAEB-activiteiten toekomt.

De leden van de VVD-fractie merken op dat de Minister in haar antwoord schrijft dat sinds de Veegwet van 1 juli 2017, WSW zekerheidsrecht kan vestigen op het niet-DAEB-bezit. Omdat beleggers ook zekerheidsrecht zullen willen vestigen, is het belangrijk dat WSW nu het zekerheidsrecht daadwerkelijk vestigt. De leden van de VVD-fractie vragen zich daarom af hoe het staat met de 120 risicovolle corporaties die de aangepaste volmacht 2018 nog moesten ondertekenen.

Het WSW kan zekerheidsrechten vestigen op niet-DAEB onderpand in geval van situaties van financiële stress waarbij de financiële continuïteit van de toegelaten instelling redelijkerwijs in het geding kan komen. Dit is zo bepaald in artikel 21d, lid 4, van de Woningwet sinds 1 juli 2017. Vóór

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 555.

deze wijziging waren zekerheidsrechten van het WSW op onderpand in de niet-DAEB bij wet nietig. Met deze wijziging is beoogd evenwicht te brengen in de mogelijkheden om externe ongeborgde financiering voor de niet-DAEB aan te trekken en het belang van voldoende zekerheden voor het WSW als borgsteller.

Daarnaast kan het WSW op basis van de bestaande volmachten, die voor 1 juli 2015 zijn afgegeven, reeds zonder medewerking van de betreffende deelnemers hypotheek- en pandrechten tot stand brengen op vastgoed en huurrechten in de niet-DAEB tak van de toegelaten instelling. Zoals ook aangegeven in mijn brief van 6 november 2018² zijn deze volmachten onherroepelijk, niet opzegbaar en verstrekt voor onbepaalde tijd en dus onverminderd van kracht.

De aanpassing van de volmachten, welke overigens betrekking hebben op alle woningcorporaties die deelnemen aan het WSW, en de ondertekening daarvan is onderdeel van het bredere onderzoek naar de zekerheidsstructuur van het WSW. In mijn brief van 15 oktober jl. (Kamerstuk 29 453, nr. 495) heb ik de Kamer nader geïnformeerd omtrent de voortgang van het Strategisch Programma WSW, waar dit onderzoek naar de zekerheidsstructuur deel van uitmaakt. Zoals daar aangegeven beperken de maatregelen die het WSW heeft genomen volgens de Aw het risico dat de achtervang wordt aangesproken. Tevens is de Aw van mening dat het WSW momenteel adequate stappen zet om de onzekerheid over de toereikendheid van het risicokapitaal binnen een redelijke termijn op te lossen.

De leden van de VVD-fractie constateren dat als het zekerheidsrecht gevestigd wordt als er daadwerkelijk dreigende risico's voor de financiële continuïteit zijn, het WSW geen gebruik kan maken van het onderpand en de corporatiesector met forse verliezen kan eindigen, terwijl beleggers wel gebruik kunnen maken van onderpand. De leden van de VVD-fractie constateren daarnaast dat als het zekerheidsrecht achteraf nog wel gevestigd kan worden, dit de financiële afwikkeling onnodig zal vertragen. De leden van de VVD-fractie zien graag dat dit voorkomen wordt door meer druk te zetten op corporaties om de aangepaste volmacht 2018 te ondertekenen. Als dit al niet gebeurt is, is de Minister bereid dit te doen?

Zoals in beantwoording van de vorige vraag aangegeven, is het al dan niet tekenen van de aangepaste volmachten niet van invloed op het kunnen vestigen van zekerheidsrechten op het onroerend goed in de niet-DAEB-tak. Het is een wettelijke bepaling die vereist dat er sprake moet zijn van financiële stress bij de toegelaten instelling alvorens het WSW deze zekerheidsrechten kan vestigen. Overigens kan het WSW zelf onderbouwd vaststellen wanneer sprake is van bedreiging van de financiële continuïteit in het geval het bestuur van de toegelaten instelling nalatig is in de melding daarvan. Op de vraag omtrent het druk zetten op corporaties om de aangepaste volmachten te tekenen ben ik in het antwoord op de vorige vraag al ingegaan.

Het is van belang dat er balans is tussen het enerzijds tijdig en voldoende zekerheid kunnen vestigen door het WSW om verliezen te minimaliseren ten behoeve van het borgstelsel en anderzijds het niet onnodig bezwaren van niet-DAEB-onderpand door het WSW. Indien sprake is van een grote, materiële beklemming van niet-DAEB-onderpand, dan zullen corporaties niet of enkel tegen substantieel hogere rentes ongeborgde financiering kunnen aantrekken ten behoeve van investeringen in bijvoorbeeld meer middenhuurwoningen. Dat is niet gewenst en ook niet in lijn met de motie van de leden Ronnes en Koerhuis om meer niet-DAEB-investeringen te

² Kamerstuk 29 453, nr. 485.

stimuleren. Zoals reeds in mijn brief van 6 november 2018 aangegeven, kan het WSW reeds op basis van bestaande volmachten onherroepelijk voor circa € 330 miljard aan hypotheek- en pandrechten oproepen bij een uitstaand geborgd leningvolume van circa € 80 miljard.

De leden van de SP-fractie vragen naar de stand van zaken met betrekking tot de «noodknop» voor middenhuur. De leden van de SP-fractie vragen of de regering bereid is om naar andere mogelijkheden te kijken om de hoge huurprijzen te matigen nu het zo lang wachten is op de «noodknop». Daarnaast willen deze leden weten of de regering bereid is om het woningwaarderingstelsel zo snel mogelijk door te trekken en ook laten gelden voor huurwoningen in de vrije sector.

Per brief van 4 juli 2019³ heeft uw Kamer een eerste uitwerking van de noodknop ontvangen. Daarbij is tevens toegelicht dat zowel gemeenten als marktpartijen, om uiteenlopende redenen, de voorgestelde uitwerking niet konden steunen. Zij wilden meer aandacht voor de mogelijkheid om lokaal maatwerkafspraken te maken, zoals inmiddels bijvoorbeeld ook in Utrecht is gebeurd.

In mijn brief van 17 september⁴ heb ik uw Kamer geïnformeerd over het programma van dit kabinet om de verschillende aspecten van het woningtekort aan te pakken. In die brief heb ik tevens benoemd dat ik de effecten van cumulatie van verschillende maatregelen goed in beeld wil brengen om tot een balans te komen tussen voldoende waarborgen voor de huurder en een voldoende aantrekkelijke sector om als verhuurder met duurzame betrokkenheid in te kunnen investeren en opereren. In die afweging zal ik ook de noodknop bekijken.

2. De vereenvoudiging van de markttoets

Afschaffen van de markttoets

De leden van de SP-fractie vragen om een nadere toelichting waarom er niet voor is gekozen om de markttoets helemaal af te schaffen of een andere grens aan te brengen. Deze leden vragen om de markttoets voor huurwoningen tot 1.000 euro af te schaffen. De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de regering geen opvolging geeft aan de wens van de Kamer om de markttoets te laten vervallen voor woningen met een maandelijkse huur tot 1.000 euro. Voorts vragen zij op welke wijze de regering gaat toetsen of de vereenvoudiging tot de gewenste hoeveelheid extra betaalbare woningen leidt. Ook vragen de leden van de PvdA-fractie op welke termijn wordt geëvalueerd of het toch noodzakelijk is om de markttoets volledig te laten vervallen voor woningen met een maandelijkse huur tot 1.000 euro om meer betaalbare woningen te bouwen. De leden van de CU-fractie vragen of de regering kan aangeven waarom niet tot een volledige vrijstelling van de markttoets voor woningen met een huur onder de 1.000 euro is overgegaan. Voorts vragen de leden van de CU-fractie om te onderbouwen welk belang erbij is gediend dat woningcorporaties verplicht zijn de markttoets te doorlopen bij het bouwen van middeldure huurwoningen.

Ik herken de zorg dat de markttoets een drempel vormt voor de totstandkoming van projecten door woningcorporaties. Daarom voer ik de afspraak uit het regeerakkoord uit om de markttoets te bezien. In het ontwerpbesluit is de markttoets daarom geschrapt en vervangen door een marktverkenning. In de praktijk betekent dit dat corporaties de facto

³ Kamerstuk 32 847, nr. 546.

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 555.

worden vrijgesteld van de markttoets en alleen een eenvoudige marktverkenning hoeft plaats te vinden.

Naar aanleiding van de nader gewijzigde motie van de leden Ronnes, Dik-Faber en Smeulders⁵ is de volkshuisvestelijke toets van de Aw geschrapt. Daardoor hoeft de Aw niet langer te bepalen of de voorgenomen niet-DAEB-activiteit ten dienste staat van de kerntaak en of de werkzaamheden noodzakelijk zijn. Zo hoeft de gemeente bijvoorbeeld geen verklaring meer te overleggen dat de investering noodzakelijk is. Effectief is hiermee de markttoets geschrapt en is enkel een marktverkenning van toepassing.

De marktverkenning houdt in dat de gemeente een openbare publicatie verzorgd op een digitaal platform met landelijk bereik. In deze publicatie wordt de gewenste investering beschreven en de voorwaarden waaronder deze investering moet plaatsvinden. Vervolgens kunnen zowel woningcorporaties als marktpartijen hierop reageren, waarna de gemeente de beste partij kiest. Er gelden in dit opzicht dus geen verplichtingen meer voor woningcorporaties. Toezichthouder Aw beziet enkel nog of de openbare marktverkenning heeft plaatsgevonden en conform regulier financieel toezicht dat het niet-DAEB-project geen risico is voor de financiële continuïteit van de corporatie.

Om gemeenten te ondersteunen bij de marktverkenning wordt, gelijktijdig met de inwerkingtreding van het ontwerpbesluit, een handreiking gepubliceerd. De rijksoverheid faciliteert gemeenten daarnaast door sinds januari 2018 een platform te faciliteren waar de openbare publicatie kan plaatsvinden.

Mijn standpunt is dat de investeringskracht van alle partijen op de woningmarkt nodig is om voldoende middenhuur te realiseren. Door de openbare publicatie kunnen alle potentieel geïnteresseerde partijen inzien welke investeringen worden gevraagd. In de praktijk bleken private investeerders door gemeente gewenste woningbouwprojecten immers niet goed te kunnen vinden.

In haar advies bij de Wet maatregelen middenhuur (Stb. 2019, nr. 207) benadrukte de Raad van State ook het belang van markttransparantie. Daarnaast verzoekt de motie van het lid Van Eijs⁶ om het gelijke speelveld tussen private partijen en toegelaten instellingen te waarborgen. De marktverkenning vormt een balans tussen deze motie en de motie van de leden Ronnes, Dik-Faber en Smeulders⁷.

De marktverkenning zorgt ervoor dat alle partijen zich kunnen melden en bepaald kan worden of marktpartijen interesse hebben. Dit bewerkstelligt transparante mededinging tussen woningcorporaties en marktpartijen.

Door de markttoets voor woningen de facto te schrappen is in de praktijk enkel nog sprake van een marktverkenning vooraf voor niet-DAEB-investeringen in woningen. Hiermee geef ik invulling aan de wens van uw Kamer, zoals geformuleerd in de motie van de leden Ronnes, Dik-Faber en Smeulders⁸, om tot een vergaande vrijstelling van de markttoets voor woningen met een huurprijs tot € 1.000 te komen. Het hanteren van de huurgrens van € 1.000 voor het vrijstellingsregime van de markttoets, biedt weinig toegevoegde waarde. Vandaar mijn voorstel om de

⁵ Kamerstuk 35 036, nr. 26.

⁶ Kamerstuk 35 036, nr. 23.

⁷ Kamerstuk 35 036, nr. 26.

⁸ Kamerstuk 35 036, nr. 26.

vrijstelling van de markttoets ruimer in te vullen dan de motie. Met de openbare marktverkenning geef ik invulling aan de motie van het lid Van Eijs⁹ om een gelijk speelveld te borgen en de advies van de Raad van State ter zake.

Over het aantal niet-DAEB-investeringen door corporaties wordt periodiek gerapporteerd, bijvoorbeeld in de jaarlijkse Staat van de Woningmarkt. Ik zal uw Kamer in dat verband informeren. Hierbij moet worden opgemerkt dat de ontwikkeling van niet-DAEB-investeringen van meer factoren afhankelijk is dan enkel het schrappen van de markttoets. Denk hierbij aan zaken zoals de beschikbaarheid van voldoende plancapaciteit, ontwikkeling van de vraag en ontwikkeling van investeringsvoorwaarden zoals rentestanden.

De leden van de D66-fractie constateren content dat er in de uitwerking van het voorstel uitvoering wordt gegeven aan een gelijk speelveld tussen de markt en de corporaties, zoals opgeroepen in de motie van het lid Van Eijs¹⁰. Deze leden vragen de regering in hoeverre de getroffen maatregelen in het voorstel dit speelveld gelijktrekken in het licht van de 0% rendementseis die in de Wet maatregelen middenhuur op projectbasis is opgenomen voor woningcorporaties?

Vooruitlopend op het vervallen van de rendementseis in de Wet maatregelen middenhuur (Kamerstuk 35 036), is de eis alvast op 0% gezet in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zodat de praktische betekenis verviel. Dit betekent niet dat woningcorporaties ook daadwerkelijk 0% rendement zouden maken. Het vervallen van de rendementseis, zoals vastgelegd in de Wet maatregelen middenhuur, die is aangenomen door Uw Kamer in voorjaar 2019, tast het gelijke speelveld tussen de niet-DAEB-takken van woningcorporaties en marktpartijen niet aan. Met de voltooide scheiding tussen DAEB en niet-DAEB is geborgd dat de niet-DAEB-tak onder marktconforme condities opereert. Het staat de niet-DAEB-tak van de woningcorporatie, net als marktpartijen, vrij om op individuele projecten een lager rendement te behalen. Het rendement zal te allen tijde zodanig hoog moeten zijn dat de marktconforme grondslag van de niet-DAEB-tak als geheel, zijnde zonder steun zelfstandig levensvatbaar en commercieel financierbaar, niet in het geding kan komen. Het vervallen van het rendementsvereiste door de Wet maatregelen middenhuur draagt dus bij aan een gelijk speelveld. Er wordt immers voor marktpartijen ook niet wettelijk voorgeschreven welk rendement een investering moet behalen.

De marktverkenning uit het onderhavige ontwerpbesluit draagt bij aan het waarborgen van het gelijke speelveld door transparante mededinging te bewerkstelligen.

De leden van de CU-fractie vragen welke indicatie de regering heeft dat als uitgangspunt mag worden gehanteerd dat vanuit de private sector de capaciteit en bereidheid is om de benodigde woningen te realiseren, en dat een marktverkenning het tegendeel moet aantonen. Deze leden vragen verder of de regering van mening is dat het in het algemeen economisch belang van Nederland is dat er afdoende middeldure huurwoningen zijn.

Uit het rapport «Samen bouwen aan middenhuur» van Rob van Gijssel, voorzitter van de Samenwerkingstafel middenhuur, bleek dat investeerders publicaties van gemeentelijke voornemens om te bouwen niet

⁹ Kamerstuk 35 036, nr. 23.

¹⁰ Kamerstuk 35 036, nr. 23.

goed konden vinden. Ook zien zij in sommige gevallen kleinere projecten en gemeenten over het hoofd. Tijdens de samenwerkingstafels bleek in verschillende steden, bijvoorbeeld Den Haag en Groningen, dat er interesse was van marktpartijen. Door de marktverkenning kan de interesse kenbaar worden gemaakt. De regering heeft specifieke aandacht voor het bestemmen, betaalbaar houden en behouden van middenhuurwoningen vanwege het belang dat zij hieraan hecht.

Gemengde bouwprojecten

De leden van de CDA-fractie wijzen er op dat de markttoets met name in gemengde gebieden (met zowel DAEB-woningen als niet-DAEB-woningen) tot problemen bij corporaties kan leiden. De leden van de CDA-fractie vernemen graag of dat overwogen is bij de opstelling van dit ontwerpbesluit. De leden van de SP-fractie vragen hoe de procedure van de marktverkenning eruit ziet in de praktijk bij de bouw van een gemengd complex met DAEB en niet-DAEB-woningen. Moet voor een deel dan een marktverkenning worden uitgevoerd en voor het andere deel niet? Of is de regering bereid om bij de bouw van een gemengd complex de markttoets achterwege te laten, zo vragen de leden van de SP-fractie. De leden van CU-fractie vragen of de regering ook een intrinsieke waarde in gemengde bouwprojecten ziet. Voorts vragen zij hoe de regering de door de VNG geuite zorgen duidt dat juist bij dit soort projecten woningcorporaties vaak hinder ervaren van de markttoets. Ook vragen zij inzicht in hoeveel bouwprojecten er het afgelopen jaar zijn gerealiseerd door private partijen waarbij sprake was van een wezenlijke menging tussen DAEB- en niet-DAEB-woningen. Hoe staat de regering tegenover het voorstel om een onderscheid aan te brengen in de vrijstelling van de markttoets tussen projecten met en zonder een dergelijke menging van DAEB/niet-DAEB?

Op dit moment geldt de markttoets zoals in 2015 vastgelegd. In de praktijk is gebleken dat de markttoets tot onnodige belemmeringen leidt voor investeringen in de niet-DAEB, waaronder gemengde projecten. Het gaat daarbij om zowel dubbele waarborgen als een complexe vormgeving van de regelgeving, met vele verschillende uitzonderingen op de hoofdregel.

Om die reden wordt de markttoets met de Wet maatregelen middenhuur en het voorliggende ontwerpbesluit geschrapt en is enkel een eenvoudige marktverkenning in de vorm van een openbare publicatie van vier weken nog verplicht. Door het schrappen van de volkshuisvestelijke toets hoeft de Aw niet langer vast te stellen of de voorgenomen niet-DAEB-activiteit ten dienste staat van de kerntaak en of de werkzaamheden noodzakelijk zijn. Zo hoeft de gemeente bijvoorbeeld geen verklaring meer te overleggen dat de investering noodzakelijk is.

Op basis van de reacties van geïnteresseerde investeerders, private partijen en woningcorporaties kiest de gemeente de meest geschikte partij voor de uitvoering; dat kan dus ook een woningcorporatie zijn. Ik herken daarom niet de opmerking dat er na inwerkingtreding van de Wet maatregelen middenhuur en het voorliggende ontwerpbesluit sprake zou zijn van hinder specifiek voor de bouw van gemengde complexen.

De marktverkenning draagt eraan bij dat een zo breed mogelijk investeringspotentieel kan worden aangesproken. Dit is ook van belang voor wijken met een eenzijdig aanbod van goedkopere huurwoningen. Meer verschillende investeerders kunnen in die wijken zorgen voor een breder volkshuisvestelijk pallet. Een specifieke uitzondering is dan ook niet noodzakelijk en zou juist bijdragen aan het complexer maken van de regelgeving. Zo zijn transacties tussen woningcorporaties met maximaal

25% niet-DAEB en herstructurering in op erfpacht uitgegeven grond ook uitgezonderd van marktverkenning.

De leden van de CDA-fractie vragen waarom er een markttoets nodig is als een corporatie bezit met meer dan 25% bvo aan niet-»DAEB» wil overdragen aan een andere corporatie. De leden van de SP-fractie vragen ook of het klopt dat er een marktverkenning nodig is als een woningcorporatie met meer dan 25% niet-DAEB-oppervlakte overdraagt aan een andere corporatie, en waarom. Deze leden vragen of bij onderlinge verkoop van corporatiebezit, DAEB dan wel niet-DAEB, af te zien van een markttoets. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of zij bereid is te overwegen de markttoets niet verplicht te stellen bij transacties tussen corporaties.

Met het Besluit van 28 mei 2019 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets en de correctie van een aantal onvolkomenheden (Stb. 2019, nr. 210), zoals aangenomen door uw Kamer, zijn de transacties tussen woningcorporaties met maximaal 25% niet-DAEB uitgezonderd van de markttoets. Door die wijziging is dit percentage verhoogd van 10% naar 25%. De achterliggende gedachte was dat uit de praktijk bleek dat de uitzondering van 10% te beperkt was, terwijl ook voor transacties tot 25% niet-DAEB-aandeel geen marktinteresse is. Om te voorkomen dat woningcorporaties zich onttrokken aan de procedure als zij een relatief omvangrijke verkooptransactie met niet-DAEB verrichten, werd bepaald dat de procedure alleen vervalt als minimaal 75% van de betreffende verkoopportefeuille uit DAEB-werkzaamheden bestaat. Deze transacties blijven ook uitgezonderd van de marktverkenning.

Als woningcorporaties niet-DAEB-vastgoed aankopen betekent dit een uitbreiding van de niet-DAEB activiteiten, waarin ook andere (markt)partijen geïnteresseerd kunnen zijn. Omdat het uitzonderen van alle transacties tussen woningcorporaties van de marktverkenning ten koste kan gaan van investeringen door marktpartijen overweeg ik niet om hiervoor een nieuwe (bredere) uitzondering te introduceren.

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of zij bereid is te overwegen de markttoets niet verplicht te stellen bij transacties tussen corporaties. De leden van de CDA-fractie vragen wat er met het «DAEB» bezit gebeuren gaat als een marktpartij hier meer voor biedt dan de beoogde kopende corporatie.

De markttoets is geschrapt. De marktverkenning heeft alleen betrekking op het niet-DAEB deel. Hierbij doet de gemeente de marktverkenning. In het geval van DAEB-bezit, is het aan de corporatie zelf om, gegeven eventuele prestatieafspraken, zonder marktverkenning te bepalen of en aan wie wordt verkocht en tegen welke condities. Met de Wet maatregelen middenhuur vervalt de absolute voorrang van marktpartijen ten aanzien van niet-DAEB-activiteiten. Het is aan de gemeente om te bepalen welke geïnteresseerde partij het meest geschikt is. Die keuze kan gemaakt worden op basis van de prijsstelling, maar ook andere factoren kunnen een rol spelen. Het ligt voor de hand dat de voorwaarden waaronder de investering gepleegd moet worden, zoals weergegeven in de openbare publicatie, een rol spelen bij deze beoordeling.

Openbare publicatie

De leden van de CDA-fractie vragen welke gegevens de gemeente minimaal bekend moet maken bij de openbare publicatie. Gaat het alleen om de locatie en het aantal woningen, of om een uitgewerkt bouw- en

inrichtingsplan, zo vragen zij. De leden van de D66-fractie vragen op welke wijze gemeenten worden ondersteund in het opzetten van deze markttoetsen. Voorts vragen zij wat de regering nog kan ondernemen om dergelijke barrières bij gemeenten weg te nemen. De leden van de D66-fractie vragen de regering hoe het staat met de handreiking die in werking zou moeten treden bij het ingaan van deze wet. De leden van de SP-fractie vragen waarom er geen criteria worden voorgeschreven aan de inhoud van de marktverkenning. De leden van de SP-fractie vragen om een toelichting en aanpassing van het onderhavig besluit op dit punt. De leden van de PvdA-fractie vragen op welke wijze geborgd wordt dat partijen met vergelijkbare investeringsvoorstellen komen, aan welke criteria deze voorstellen worden getoetst, hoeveel tijd partijen krijgen, en hoe gemeenten dienen te reageren als partijen bij nader inzien afhaken. Voorts vragen de leden van de PvdA-fractie welke informatie de gemeente dient te publiceren. Tot slot vragen de leden van de PvdA-fractie of dit de locatie en het aantal woningen, of een uitgewerkt bouw- en inrichtingsplan betreft. Leden van de CU-fractie vragen de regering of zij bereid is met de VNG te bespreken wat praktische knelpunten zijn die zij ervaren bij het uitvoeren van de markttoets en hoe daar meer duidelijkheid in kan worden geboden.

Dit ontwerpbesluit schrijft inhoudelijk niet voor waaraan een marktverkenning moet voldoen. Hier is bewust voor gekozen om de drempel zo laag mogelijk te houden en omdat gemeenten lokaal de best passende invulling aan de marktverkenning kunnen geven. Wanneer een toegelaten instelling de werkzaamheden mag uitvoeren, dient de gemeente dit aan alle partijen die hebben gereageerd op de algemene bekendmaking mee te delen om volledige transparantie te borgen. Ook moet de keuze gebaseerd worden op de voorwaarden die in de openbare publicatie zijn geplaatst.

Zoals aangegeven in de memorie van toelichting bij de Wet maatregelen middenhuur wordt gewerkt aan de Handreiking marktverkenning. Hierin kan de gegeven ruimte binnen het voorliggende besluit nader geduid worden in samenwerking met de VNG. Hierdoor kan meer duidelijkheid worden geboden. Het streven is om deze handreiking met de inwerking-treding van het ontwerpbesluit te publiceren.

De leden van de D66-fractie constateren dat er voor vijf jaar een landelijk platform gefaciliteerd wordt door de rijksoverheid om de markttransparantie hoog te houden. Deze leden vragen zich af op welke wijze de voortzetting van dit of een soortgelijk platform in de jaren erna is geborgd?

De leden van de SP-fractie vragen welke kosten hier jaarlijks mee gemoeid zijn en wat er gebeurt na die vijf jaar. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie waarom het ministerie überhaupt een tijdsgrens heeft gesteld, omdat het gebruik van een digitaal platform ook mogelijkheden geeft om gegevens bij te houden van investeringen in de niet-daeb-tak van woningcorporaties?

Ten behoeve van de marktverkenning moeten gemeenten gewenste niet-DAEB projecten op een elektronisch platform met landelijk bereik publiceren. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties komt gemeenten hierin tegemoet door een dergelijk platform te faciliteren. Sinds de lancering van het platform begin 2018, draagt de rijksoverheid gedurende vijf jaar de kosten van dit platform. Dit betekent dat partijen kosteloos projecten kunnen publiceren op het platform, terwijl de reguliere kosten van een publicatie € 120 zijn. Hoewel het verplicht is om een openbare publicatie te verzorgen, is het niet verplicht om gebruik te maken van dit platform, nu of na vijf jaar. Als gebruikers van de dienst,

is het gangbaar dat gemeenten hiervoor gaan betalen. Het is daarmee na 2023 aan gemeenten om te beslissen hoe zij de elektronische publicatie met landelijk bereik willen verzorgen. De kosten voor het huidige platform bedragen € 1.000 per jaar. Gegevens over de niet-DAEB-investeringen van woningcorporaties zijn beschikbaar via de jaarlijkse openbare prognose- en verantwoordingsinformatie.

Daarnaast willen de leden van de SP-fractie weten waarom een project in de niet-DAEB-tak ten minste 4 weken lang gepubliceerd moet worden. Waar is deze periode op gebaseerd, en kan dat gezien de woningnood niet verkort of geheel geschrapt worden?

Het is van belang dat een marktverkenning lang genoeg gepubliceerd wordt, zodat potentieel geïnteresseerde partijen, private partijen en woningcorporaties de marktverkenning kunnen opmerken en zich een oordeel kunnen vormen over of zij hun interesse in het project kenbaar willen maken. De periode van vier weken komt hieraan tegemoet, zonder de realisatie van het project onnodig te vertragen. Deze periode wordt ook gehanteerd voor de publicatie bij complexgewijze verkoop.

Overig

De leden van de SP-fractie willen graag weten hoeveel middenhuurwoningen jaarlijks gerealiseerd gaan worden door de plannen van de regering. Ook willen deze leden weten hoeveel betaalbare huurhuizen er zullen worden gebouwd. Zij zien een specificatie van de genoemde 75.000 huizen per jaar graag tegemoet.

Op voorhand is niet te zeggen tot hoeveel extra woningen de vrijstelling van de markttoets precies zal leiden, maar met het ontwerpbesluit wordt een belangrijke drempel weggenomen voor corporaties om bij te dragen aan het vergroten van het aanbod middenhuurwoningen. Dit is bovendien slechts een van de maatregelen die bijdragen aan het vergroten van het aanbod van woningen in het algemeen.

De precieze verdeling van de 75.000 woningen per jaar is afhankelijk van de vraag in Nederland. Ik verwacht van gemeenten dat ze daar bewust over nadenken en hun bouwprogrammering erop aanpassen. Hierbij is samenwerking met omliggende gemeente en de provincie belangrijk. Er zijn geen landelijk vastgestelde percentages voor het aandeel betaalbare huurwoningen in de nieuwbouw.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie om de garantie dat het realiseren van zogenaamde middenhuurwoningen niet ten koste zal gaan van sociale huurwoningen.

Voorliggend ontwerpbesluit behelst geen wijziging van het werkdomein of de scheiding DAEB/niet-DAEB. De kerntaak van woningcorporaties blijft ongewijzigd. Investeringen in middenhuur gaan niet ten koste van de investeringskracht en investeringsvoornemens van de DAEB-takken. Per 1 januari 2018 is de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB voltooid. Daarmee heeft een scheiding van vermogen en kasstromen tussen DAEB en niet-DAEB-activiteiten en -investeringen plaatsgevonden. Niet-DAEB-investeringen moeten worden bekostigd uit op de markt aan te trekken leningen of positieve kasstromen binnen de niet-DAEB. Middelen uit de DAEB mogen hier niet voor worden aangewend. Zouden investeringen in de DAEB-takken dalen, dan is dat daarom niet het gevolg van de vrijstelling van de markttoets.

De leden van de SP-fractie begrijpen uit de tekst dat de gemeente een volkshuisvestelijke beoordeling zal doen in plaats van de Aw. De leden van de SP-fractie vragen in hoeverre er dan sprake is van een verminderde regeldruk.

De markttoets komt met voorliggend ontwerpbesluit de facto te vervallen en krijgt het karakter van een marktverkenning. Als onderdeel daarvan vervalt de volkshuisvestelijke toets door de Aw. Hierin onderzocht de Aw bijvoorbeeld of de niet-DAEB-investering noodzakelijk was.

In plaats daarvan wordt de noodzakelijkheid en wenselijkheid van een investering veronderstelt door de openbare publicatie. De gemeente zou deze publicatie immers niet verzorgen indien deze vanuit het oogpunt van het volkshuisvestingsbeleid ongewenst is. Aangezien de gemeente volgens de oorspronkelijke uitwerking van de markttoets de noodzakelijkheid en wenselijkheid van de investering op verschillende momenten moest bevestigen voor de Aw, brengt deze vereenvoudiging een daling van de regeldruk met zich.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat er bij Aedes zorgen bestaan over de langetermijnvisie van de overheid op de rol die woningcorporaties hebben bij de realisatie van middenhuur. Zij kunnen zich deze zorgen voorstellen en vragen de regering hierop te reflecteren, zeker gezien het gegeven dat bouwontwikkelingen vaak vele jaren in beslag nemen.

In het regeerakkoord wordt prioriteit gegeven aan het realiseren van meer middenhuurwoningen. Ook toegelaten instellingen kunnen hierbij vanuit de niet-DAEB een rol spelen, naast het vervullen van hun kerntaak. Er is een grote behoefte aan middenhuurwoningen en een gebrek aan indicaties dat de vraag hiernaar op korte termijn zal afnemen. Tegen die achtergrond komt met de Wet maatregelen middenhuur en het voorliggende ontwerpbesluit de facto de markttoets te vervallen en krijgt deze het karakter van een marktverkenning. Daarmee kunnen corporaties vanuit de niet-DAEB-tak gemakkelijker bijdragen aan het realiseren van meer middenhuur in die gebieden waar dat nodig is.

De leden van de CU-fractie vragen of de regering kan aangeven welke lastenverlichting, regeldrukvermindering en tijdswinst gerealiseerd zou worden bij een volledige afschaffing van de markttoets?

Voor de markttoets is de regeldruk bepaald op € 180.000 aan administratieve lasten voor toegelaten instellingen. Hierbij is uitgegaan van een aantal van 20 markttoetsen per jaar. De administratieve lasten van toegelaten instellingen dalen met 6%, ofwel € 10.800 per jaar, zoals beschreven in de memorie van toelichting bij de Wet maatregelen middenhuur.

Bij inwerkingtreding van de marktverkenning wordt de doorlooptijd van de procedures verkort. De kosten voor de publicaties op het platform komen na vijf jaar bij gemeenten te liggen. Daarnaast kunnen toegelaten instellingen vaker meedingen naar niet-DAEB-werkzaamheden, wat ook tijd en geld kost.

3. Erfpacht

Is het mogelijk dat in de prestatieafspraken nadere afspraken over grondprijzen en erfpacht worden gemaakt, zo vragen de leden van de CDA-fractie.

Het is mogelijk dat in de privaatrechtelijke prestatieafspraken nadere afspraken over grondprijzen en erfpacht worden gemaakt. Gezien de mogelijke bedrijfsgevoeligheid van informatie over grondprijzen, kan een gemeente er ook voor kiezen om dergelijke afspraken op een andere wijze privaatrechtelijk vast te leggen, bijvoorbeeld in erfpachtovereenkomsten en anterieure overeenkomsten.

De leden van de D66-fractie vernemen dat onder artikel 2.3 vermeld staat dat er onder het middensegment in dit verband woningen tussen € 720,42 en de maximaal in een gemeentelijke verordening bepaalde aanvangshuurprijs geldt. Deze leden vragen zich af of alle gemeenten een dergelijke maximale aanvangshuurprijs hebben vastgesteld. Zij vragen tot slot wat het voor het voorstel betekent wanneer gemeenten geen maximale aanvangshuurprijs hebben vastgesteld.

De gemeente kan een maximale aanvangshuurprijs in een gemeentelijke huisvestingsverordening vaststellen om het middensegment af te bakenen. Het is ook mogelijk dat gemeenten geen maximale aanvangshuurprijs hebben vastgesteld, of überhaupt een huisvestingsverordening. Indien er geen middensegment is afgebakend, dan zullen de woningen na liberalisatie niet in een middensegment kunnen vallen. Daardoor zal artikel 44d van de Woningwet (zoals deze zal luiden na inwerkingtreding van de Wet maatregelen middenhuur) dat de canon niet mag worden verhoogd, niet gelden.

Het staat de gemeenten vrij om privaatrechtelijke erfpachtovereenkomsten te wijzigen, en ook staat het de gemeenten vrij om zelf een middensegment af te bakenen.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de taxateur voor rekening komt van alleen de woningcorporatie, terwijl de taxateur door de corporatie en de gemeente wordt aangesteld. Waarom hoeft de gemeente de helft van de kosten niet te dragen?

De onafhankelijke taxateur wordt door de woningcorporatie en de gemeente aangesteld, om te waarborgen dat sprake is van een gedeeld opdrachtgeverschap en daarmee volledige rapportage aan beide partijen. De woningcorporatie draagt de taxatiekosten volledig, omdat het kosten zijn die direct en onvermijdelijk volgen uit een eigenstandige handeling van de woningcorporatie. Het is in principe niet aan de gemeente om bedrijfslasten van andere partijen te dragen.