

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft enkele vragen en opmerkingen over de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 25 september 2019 houdende 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 voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

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 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-fractie 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.

Motie Ronnes/Koerhuis

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. Deze leden 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 leden van de VVD-fractie vragen hoe het staat met de uitvoering van de aangenomen motie Ronnes/Koerhuis over beschikbare middelen inzetten voor meer middenhuurwoningen in de vrije sector. In die motie werd de regering verzocht om met de corporatiesector afspraken te maken om in gebieden waar daar behoefte aan is en beschikbare middelen expliciet in te zetten voor meer middenhuurwoningen in de vrije sector. Ook willen deze leden weten 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.

Volmacht

Met dit besluit wordt verwacht dat niet-DAEB takken van woningcorporaties ongeborgde financiering van beleggers gaan aantrekken. Beleggers zullen hiervoor zekerheidsrecht willen vestigen zowel op het bestaande niet-DAEB bezit dat is gefinancierd met WSW-borging als op het nieuwe niet-DAEB bezit dat zal zijn gefinancierd zonder WSW-borging. Dat zal ook effect hebben op de borging en de achtervang van WSW. 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.

Als het zekerheidsrecht pas gevestigd wordt als er daadwerkelijk dreigende risico's voor de financiële continuïteit zijn, kan het te laat zijn. Dan kan WSW geen gebruik maken van het onderpand en kan de corporatiesector met forse verliezen eindigen, terwijl beleggers wel gebruik kunnen maken van het onderpand. Zelfs als het zekerheidsrecht achteraf nog wel gevestigd kan worden, zal dit de financiële afwikkeling onnodig vertragen. In het verleden hebben we in verschillende casussen

gezien dat verliezen dan fors kunnen oplopen. 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 gebeurd is, is de Minister bereid dit te doen?

De leden van de CDA-fractie hebben kennis genomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets en bepaling van het erfpachtvoordeel. Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie wijzen op de motie Ronnes c.s. (35 036, nr. 19), waar is voorgesteld het BTIV zodanig te wijzigen dat het bouwen van huurwoningen met een huur tot € 1.000 per maand door middel van een vrijstelling van de markttoets door corporaties mogelijk wordt. Deze leden menen dat het ontwerpbesluit geen recht doet aan die motie.

De leden van de CDA-fractie menen dat nu het woningtekort sterk groeit en er (dus) een beroep op corporaties wordt gedaan om in het middensegment te bouwen het van belang is om ook daadwerkelijk de juiste condities te realiseren. Een belemmering als de markttoets hoort daar niet bij, zo menen zij. Deze leden wijzen erop dat de afgelopen periode een zéér beperkte aantal échte uitgevoerde markttoetsen zijn gedaan.

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. Graag vernemen zij of dat overwogen is bij de opstelling van dit ontwerpbesluit.

De leden van de CDA-fractie menen dat een markttoets bij overdracht van onroerend bezit tussen corporaties overbodig is.

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 CDA-fractie vragen wat er met het «DAEB» bezit gebeuren gaat als een marktpartij hier meer voor biedt dan de beoogde kopende corporatie.

De leden van de CDA-fractie constateren dat enkele stappen uit de procedure geschrapt worden en dat er een landelijke publicatiemogelijkheid wordt geboden. Graag vernemen zij welke gegevens de gemeente minimaal bekend moet maken. Gaat het alleen om de locatie en het aantal woningen, of om een uitgewerkt bouw- en inrichtingsplan, zo vragen zij.

De leden van de CDA-fractie zien graag een nadere onderbouwing van de noodzaak van artikel 45 aangezien het voorstel de vastgelegde privaatrechtelijke afspraken doorkruist. Is het mogelijk dat in de prestatieafspraken nadere afspraken over grondprijzen en erfpacht worden gemaakt, zo vragen zij.

De leden van de CDA-fractie zien dat er een groeiende behoefte is aan collectieve woonvormen. Zij menen dat meer flexibiliteit nodig is om sociale huur en middensegmenthuur te kunnen mengen en dat het onderhavige besluit daar een drempel voor is.

De leden van de CDA-fractie menen dat van gemeenten verwacht mag worden dat ze voldoende democratisch gelegitimeerd zijn bij het gunnen van projecten in de vrije sector onder andere door hun nieuwbouwprogramma in prestatieafspraken vast te leggen.

De leden van de D66-fractie zijn content dat er met het versoepelen van de markttoets het beter mogelijk wordt om meer middenhuur te realiseren door woningcorporaties. Tevens constateren deze leden dat onnodige belemmeringen in de goedkeuringsprocedure zijn weggenomen. Zij hebben nog enkele vragen die zij aan de regering willen voorleggen.

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 Eijs¹. 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?

De leden van de D66-fractie begrijpen daarnaast dat het voor gemeenten nog complex is om uitvoering te geven aan de markttoets. Zij 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 tot slot hoe het staat met de handreiking die in werking zou moeten treden bij het ingaan van deze wet?

De leden van de D66-fractie constateren daarnaast 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 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 leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets en bepaling van het erfpachtvoordeel. Hieronder zullen de leden van de SP-fractie vragen stellen in de volgorde van de memorie van toelichting.

Algemeen

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 vinden het te lang duren voordat er enige beteugeling is van de hoge huurprijzen in de vrije sector. Is de regering bereid om naar andere mogelijkheden te kijken om de hoge huurprijzen te matigen nu het zo lang wachten is op de «noodknop», zo vragen de leden van de SP-fractie. Deze leden willen 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.

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

¹ Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 23

zullen worden gebouwd. Zij zien een specificatie van de genoemde 75.000 huizen per jaar graag tegemoet.

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.

Vereenvoudigde markttoets

Graag vernemen de leden van de SP-fractie 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.

Hoe ziet de procedure van de marktverkenning bij de bouw van een gemengd complex met DAEB en niet-DAEB-woningen er in de praktijk uit, zo vragen de leden van de SP-fractie. 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 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.

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?

De leden van de SP-fractie vinden het logisch om de volkshuisvestelijke toets door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) te laten vervallen. Zij begrijpen echter uit de tekst dat de gemeente een dergelijke beoordeling zal doen. De leden van de SP-fractie vragen in hoeverre er dan sprake is van een verminderde regeldruk want het lijkt erop dat de beoordeling als het ware wordt verlegd van de AW naar de gemeente.

De leden van de SP-fractie vragen waarom er geen criteria worden voorgeschreven aan de inhoud van de marktverkenning. Juist wanneer het uitgangspunt is dat de drempel laag gehouden moet worden, zou daar een criterium voor kunnen komen zodat onnodige bureaucratie wordt voorkomen. De leden van de SP-fractie vragen om een toelichting en aanpassing van het onderhavig besluit op dit punt.

Te lezen valt dat het digitale platform waarop gewenste investeringen kunnen worden gepubliceerd voor vijf jaar door het ministerie wordt bekostigd. Welke kosten zijn hier jaarlijks mee gemoeid en wat gebeurt er na die vijf jaar, vragen de leden van de SP-fractie. 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?

Erfpacht

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 leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennis genomen van het ontwerpbesluit. De PvdA-fractie steunt het voornemen om woningcorporaties weer een grotere rol te geven in het volkshuisvestelijk beleid. Gezien de woningnood, en de afwezigheid van betaalbare woningen in het middensegment, is het hoogstnoodzakelijk dat ook woningcorporaties in het niet-DAEB segment kunnen bouwen. Toch resteren nog enkele vragen.

De markttoets verhindert dat woningcorporaties betaalbare woningen bouwen voor middeninkomens, terwijl daar juist een grote behoefte ligt. 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 maandelijks huur tot 1.000 euro. Op welke wijze gaat de regering toetsen of de vereenvoudiging tot de gewenste hoeveelheid extra betaalbare woningen leidt? Op welke termijn wordt geëvalueerd of het toch noodzakelijk is om de markttoets volledig te laten vervallen voor woningen met een maandelijks huur tot 1.000 euro om meer betaalbare woningen te bouwen?

De markttoets geldt ook als woningcorporaties bezit aan elkaar verkopen. 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?

Onduidelijkheid over de uitvoering van de markttoets, leidt ertoe dat woningcorporaties en gemeenten deze moeilijk zullen uitvoeren. Dat voorkomt dat woningcorporaties meer betaalbare woningen voor middeninkomens bouwen. Het is derhalve belangrijk duidelijkheid te verschaffen. 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. Welke informatie dient de gemeente te publiceren? Betreft dit de locatie en het aantal woningen, of een uitgewerkt bouw- en inrichtingsplan?

De leden van de fractie van de ChristenUnie hebben met belangstelling kennis genomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets en bepaling van het erfpachtvoordeel. De leden van de fractie van de ChristenUnie maken zich grote zorgen over het woningtekort en ondersteunen voorstellen die het makkelijker maakt voor partijen om betaalbare woningen te bouwen. Tegelijkertijd hadden zij gehoopt dat de regering met meer verdergaande maatregelen was gekomen. Zelf staan zij een volledige vrijstelling van de markttoets voor woningen onder de 1.000 euro, zoals ook is bepleit in de motie Ronnes/Dik-Faber/Smeulders. Kan de regering aangeven waarom niet tot een volledige vrijstelling van de markttoets voor woningen met een huur onder de 1.000 euro is overgegaan? Kan de regering nu precies onderbouwen welk belang erbij is gediend dat woningcorporaties verplicht zijn de markttoets te doorlopen bij het bouwen van middeldure huurwoningen? Welke indicatie heeft de regering 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, zo vragen deze leden. 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.

Voorts constateren de leden van de ChristenUnie-fractie 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.

De leden van de ChristenUnie-fractie ondersteunen het pleidooi van de VNG om goed te kijken naar de bouwprojecten waarbij een mengeling bestaat tussen woningen uit het DAEB- en niet-DAEB-segment. Zij onderschrijven de waarde die juist dit soort gemengde bouwprojecten hebben voor de sociale cohesie in straten en buurten. Ziet de regering ook een intrinsieke waarde in dergelijke gemengde bouwprojecten? Hoe duidt de regering de door de VNG geuite zorgen dat juist bij dit soort projecten woningcorporaties vaak hinder ervaren van de markttoets, zo vragen deze leden. Voorts vragen zij inzicht 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?

Ook vragen de leden van de ChristenUnie-fractie de regering in te gaan op de door de gemeenten geconstateerde onduidelijkheid over de inhoud en de opvolging van de markttoets. Zij 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. Genoemde leden zien voor zich dat resultaat van dit overleg kan zijn dat vanuit het ministerie een nadere richtlijn voor gemeenten komt teneinde te realiseren dat als een markttoets nodig wordt geacht, deze ook kan worden uitgevoerd zodat het bouwproject doorgang kan vinden.

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn blij te lezen dat dat voorliggend besluit leidt tot minder administratieve lasten en verkorting van de procedure. Kan de regering aangeven welke lastenverlichting, regeldrukvermindering en tijdswinst gerealiseerd zou worden bij een volledige afschaffing van de markttoets?