

Vergaderjaar 2018–2019

35 036

Wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang (Wet maatregelen middenhuur)

Nr. 6**NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 1 februari 2019

Met veel belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken over haar bevindingen inzake bovenvermeld wetsvoorstel. Ik dank de leden van de VVD-fractie, de CDA-fractie, de D66-fractie, de GroenLinks-fractie, de SP-fractie en de ChristenUnie-fractie voor hun bijdragen.

Ik ga gaarne in op de gestelde vragen van de leden van de verschillende fracties. Daarbij houd ik de volgorde van het verslag zoveel mogelijk aan. Waar vragen van de leden van de verschillende fracties betrekking hebben op hetzelfde onderwerp heb ik deze evenwel in de beantwoording samengenomen.

Inhoudsopgave**blz.**

1.	Inleiding	2
2.	Aanleiding	6
3.	Inhoud van het wetsvoorstel	16
3.1.	<i>Middenhuur en de Huisvestingswet 2014</i>	16
3.2.	<i>Toegelaten instellingen en middenhuur</i>	20
3.2.1.	Meer transparantie bij plannen voor middenhuur	23
3.2.2.	Versnellen van de procedure	24
3.2.3.	Verduidelijking van de regelstructuur	26
3.2.4.	Marktconformiteit op portefeuilleniveau	28
4.	Verhouding tot hoger recht	30
4.1.	<i>Wijziging van de Huisvestingswet</i>	30
4.2.	<i>Wijziging van de Woningwet</i>	31
5.	Gevolgen voor burgers en bedrijven	33
6.	Inwerkingtreding	34

1. Inleiding

De leden van de GroenLinks-fractie vragen de regering om nogmaals nauwkeurig uiteen te zetten waarom de regering van mening is dat het voorliggende wetsvoorstel er daadwerkelijk voor gaat zorgen dat er voldoende betaalbare huurwoningen gerealiseerd worden. De leden van de SP-fractie vragen op welke wijze(n) het voorliggende zal bijdrage aan het oplossen van de woningnood voor huurders en woningzoekenden met een laag en een middeninkomen. Voorts vragen de leden van de GroenLinks-fractie of de regering nog andere voornemens heeft om meer huurwoningen (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen boven de liberalisatiegrens) betaalbaarder te maken. De leden van de SP-fractie vragen in welke wet- en regelgeving het stimuleren van woningbouw in alle segmenten t terugkomt. Deze leden verzoeken de regering nogmaals om deze vragen te beantwoorden. Ook willen deze leden graag weten hoeveel middenhuurwoningen de regering met het in voorhang zijnde Besluit denkt te realiseren. Daarnaast vragen deze leden hoeveel middenhuurwoningen de regering denkt te realiseren met voorliggend wetsvoorstel en indien dit niet mogelijk is ten minste een doelstelling of een schatting van de aantallen te formuleren.

De maatregelen in dit wetsvoorstel hebben als doel dat er meer middenhuurwoningen komen. Bij het realiseren van meer middenhuurwoningen is een rol weggelegd voor marktpartijen en ook voor woningcorporaties, naast het vervullen van hun kerntaak. Met de vereenvoudiging van de markttoets kunnen er makkelijker meer middenhuurwoningen gebouwd worden door woningcorporaties. Uit de praktijk zijn signalen gekomen dat onderdelen van de bestaande goedkeuringsprocedure voor nieuwe werkzaamheden buiten de kerntaak van de woningcorporatie belemmeringen vormen. De procedure kent een aantal onnodige stappen en veroorzaakt hoge administratieve lasten. Met dit wetsvoorstel wordt de vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure langs die lijnen uitgewerkt. Daarmee wordt het makkelijker voor gemeenten om een markttoets uit te zetten en voor woningcorporaties eenvoudiger om actief te zijn in het middenhuursegment. Met name in de grote steden zal de uitzondering van de markttoets voor herstructurering op grond die in erfpacht is uitgegeven effect hebben. Ook in andere delen van Nederland zal deze wijziging van de markttoets het makkelijker maken om aan de vraag naar middenhuurwoningen te voldoen. Bijvoorbeeld in landelijke gebieden met projecten van een relatief kleine omvang, waar marktpartijen minder interesse in tonen.

Ook is in het regeerakkoord afgesproken dat het van belang is dat de mogelijkheden van gemeenten om te sturen op middenhuur ten volle moeten worden benut. Gemeenten hebben reeds verschillende mogelijkheden, zowel bij nieuwbouw als voor de bestaande voorraad. Uit de Samenwerkingstafel middenhuur is naar voren gekomen dat bij gemeenten onduidelijkheid bestaat over de mogelijkheden om via de gemeentelijke huisvestingsverordening woningen in het middenhuursegment toe te wijzen. Met het oog op het bevorderen van het bestemmen en het behouden van middenhuurwoningen, wordt in dit wetsvoorstel de gewenste verduidelijking gerealiseerd door een aanpassing van de Huisvestingswet 2014.

Het kabinet zet, naast dit wetsvoorstel, in op het stimuleren van woningbouw van alle segmenten. Daarbij geldt dat er voldoende betaalbare huurwoningen bij moeten komen, zowel middenhuur als sociale huur. Dat gaat niet enkel via wet- en regelgeving. Het vergroten en versnellen van de woningbouw vraagt inzet, betrokkenheid en samenwerking van en tussen alle spelers op de woningmarkt. Daarom heb ik het

initiatief genomen om alle partijen samen te brengen. Dat heeft allereerst geresulteerd in de Nationale woonagenda 2018–2021¹. De doelstellingen van de Nationale woonagenda 2018–2021 zijn ambitieus, namelijk tot 2025 zullen er gemiddeld 75.000 woningen per jaar moeten worden gebouwd die passen bij de lokale vraag. Daarnaast ben ik met de regio's met de grootste druk op de woningmarkt in gesprek. De gesprekken zijn erop gericht om brede woningmarktafspraken te maken. Het gaat hierbij om versnelling van de woningbouw en het tegengaan van excessen in de woningmarkt. Het belang van voldoende betaalbare huurwoningen is zowel een onderdeel van de Nationale woonagenda 2018–2021 als van de regiogesprekken.

Uit de eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur² blijkt dat op basis van de cijfers uit het WoOn2015 de behoefte aan middenhuurwoningen naar schatting 60.000 woningen bedraagt. Dit cijfer is gebaseerd op de in dit onderzoek opgenomen informatie waaruit blijkt dat 10 à 13% van de huishoudens die graag willen verhuizen, naar een vrije sectorhuurwoning toe wil. In het WoOn2015 is nog geen rekening gehouden met huishoudens die niet al op de reguliere wijze wonen, zoals institutionele huishoudens³ en buitenlandse migranten. Als ook hiermee rekening wordt gehouden kan de gewenste uitbreiding van het middenhuursegment tot en met 2029 geschat worden op ongeveer 100.000 woningen. De gewenste uitbreiding van de voorraad aan middenhuurwoningen betreft met name de grote steden. De toekomstige ontwikkeling van de vraag naar middenhuurwoningen is echter onzeker en afhankelijk van een reeks van factoren, waarbij ontwikkelingen in de koopsector en veranderingen in woonvoorkeuren een grote rol spelen en moeilijk te voorspellen zijn. Op dit moment is de inschatting dat om aan de vraag te voldoen zo'n 12% van de verwachte nieuwbouw middenhuurwoningen zou moeten bedragen.

Op voorhand is niet te zeggen tot hoeveel extra woningen dit wetsvoorstel zal leiden, maar met deze voorgestelde wijziging worden drempels weggenomen. Dit wetsvoorstel draagt daarmee bij aan het vergroten van het aanbod van middenhuurwoningen. De bouw van middenhuurwoningen is, net zoals de vraag naar die woningen, van meerdere factoren afhankelijk en daarom is het niet mogelijk om precieze aantallen te noemen.

De leden van de SP-fractie willen graag weten hoe de regering de tekorten op de woningmarkt cijfermatig duidt. Deze leden vragen de regering aan te geven wat volgens de regering op dit moment het tekort is aan sociale huurwoningen, midden huurwoningen, en koopwoningen.

In de onlangs gepubliceerde Staat van de Woningmarkt 2018 is het actuele tekort aan woningen becijferd op 242.000; dit is 3,2% van de woningvoorraad⁴.

Er is geen goede uitsplitsing te geven van het tekort naar koopwoningen, goedkope of middeldure huurwoningen, omdat niet van alle woningzoekenden de woonvoorkeur bekend is en van een deel van het (nu

¹ Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 365.

² Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 316.

³ Onder een institutioneel huishouden wordt verstaan: een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar bedrijfsmatig wordt voorzien in dagelijkse levensbehoeften. Ook de huisvesting vindt bedrijfsmatig plaats. Bij personen in institutionele huishoudens gaat het om de bewoners van instellingen zoals verpleeg-, gezinsvervangende tehuizen, revalidatiecentra en penitentiaire inrichtingen, die daar in principe voor langere tijd (zullen) verblijven.

⁴ Bijlage bij Kamerstukken II 2018–2019, 32 847, nr. 449.

leegstaande) aanbod niet bekend is in welk marktsegment het zal worden aangeboden. Ook kunnen huishoudens wisselen in hun voorkeuren afhankelijk van waar ze de meeste kans (denken te) maken.

De leden van de SP-fractie constateren dat volgens het CBS in januari 2016 173.000 woningen langdurig leeg stonden, waarvan er 101.000 geschikt waren voor bewoning. Deze leden vernemen graag hoe deze cijfers er op dit moment uitzien.

Het CBS heeft inmiddels de cijfers over 2016 definitief bepaald. In deze cijfers komt de langdurige leegstand (langer dan 1,5 jaar) in 2016 uit op 179.000 woningen, waarvan er 109.000 geschikt zijn voor bewoning. De laatst beschikbare cijfers betreffen de stand op 1 januari 2017. Op dat moment bedroeg de langdurige leegstand 173.000 woningen, waarvan er 98.000 geschikt zijn voor bewoning.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of de regering bereid is zich in te zetten zodat deze woningen zo snel mogelijk gereed worden gemaakt voor betaalbare verhuur en alzo een stap te zetten naar het oplossen van wachtlijsten en de woningnood.

Er zijn verschillende redenen waarom woningen die langdurig leegstaan, niet zomaar kunnen worden omgezet naar betaalbare verhuur. De cijfers van het CBS komen tot stand op basis van de Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP). Het is waarschijnlijk dat een deel van deze woningen wel wordt bewoond, maar dat de bewoners zich niet hebben geregistreerd in de BRP. Daarnaast staat een deel van deze woningen te koop en worden deze door de eigenaar niet tijdelijk verhuurd. Een ander deel betreft woningen die onderdeel zijn van (juridische) procedures, waardoor bewoning vooralsnog niet gerealiseerd kan worden. Hierbij kan gedacht worden aan woningen die deel uitmaken van een betwiste erfenis. Tot slot staat een deel van deze leegstaande woningen in krimpregio's, waar bewoning wel gewenst maar op korte termijn vaak niet mogelijk is door een gebrek aan huurders of kopers.

Sommige gemeenten ondernemen actie om deze woningen bewoonbaar te maken. Onder meer de gemeente Amsterdam heeft een leegstandsverordening op grond van de Leegstandwet en onderneemt op basis daarvan actie om te inventariseren waarom woningen leegstaan en hoe deze zo snel mogelijk weer bewoond kunnen worden. Hier liggen mogelijkheden om deze woningen te laten bewonen middels tijdelijke verhuurcontracten op grond van de Leegstandwet. De gemeente Amsterdam en het kabinet doen onderzoek naar de mogelijkheden om het proces van de Leegstandwet te versnellen en effectiever te maken teneinde de beschikbaarheid van leegstaande woningen te vergroten.

Verder vragen de leden van de SP-fractie om in te gaan op de gevolgen van dit wetsvoorstel voor de koopmarkt. Deze leden vragen daarom of de regering onderzoek heeft gedaan naar deze gevolgen, en zo nee, of zij bereid is dat alsnog te doen. Volgens deze leden heeft van de middeninkomens immers 70% een koopwoning en in de minst gespannen regio's zelfs bijna acht van de tien huishoudens. Daarom vragen deze leden hoe dat gegeven zich verhoudt tot voorliggend wetsvoorstel en de regionale verschillen die er zijn. Tevens vernemen deze leden graag of er volgens de regering wel voldoende betaalbare koopwoningen zijn voor middeninkomens.

Het merendeel van de middeninkomens woont in een koopwoning. Dat neemt niet weg dat, zeker in gemeenten met een gespannen woningmarkt, het voor middeninkomens lastig kan zijn een betaalbare woning te vinden. In gespannen woningmarktregio's stijgt de vraag naar woningen

sneller dan het aanbod. Dit kan leiden tot hogere prijzen in zowel de huur- als koopsector, waardoor het lastiger kan worden een betaalbare woning te vinden. Daarom is het belangrijk om de bouw van woningen te versnellen.

De maatregelen uit dit wetsvoorstel richten zich op het versterken van het middenhuursegment. Het wetsvoorstel heeft zodoende geen directe gevolgen voor koopwoningen en daarom is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen. Met het stimuleren van het middenhuursegment zullen er waarschijnlijk meer mensen kiezen voor deze optie in plaats van een koopwoning. Het is mogelijk dat daardoor de druk op het koopsegment op termijn zal verminderen.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat uit een inventarisatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) blijkt dat ook in kleinere kernen en in meer ontspannen woningmarktregio's behoefte is aan middenhuur. Daarom willen deze leden graag weten of dit wetsvoorstel ook tegemoetkomt aan de behoefte van deze kernen en regio's.

De noodzaak voor meer middenhuurwoningen speelt met name in gemeenten met een gespannen woningmarkt, zoals de grote steden. De verwachting is dat de maatregelen uit dit wetsvoorstel met name daar effect zullen hebben. In andere delen van Nederland is ook vraag naar middenhuurwoningen, maar deze is niet overal even groot. De vereenvoudiging van de markttoets maakt het ook in deze gebieden makkelijker om te voldoen aan een eventuele vraag naar middenhuurwoningen. Het kan bijvoorbeeld gaan om meer landelijke gebieden met projecten van relatief kleine omvang, waar marktpartijen minder interesse in tonen.

Voorts stellen de leden van de SP-fractie de vraag waarom de regering huurprijzen tot ongeveer € 1.000 «betaalbaar» noemt en wat de bovengrens is. Deze leden willen graag vernemen wat volgens de regering een dure huurwoning is.

Wat onder een dure huurwoning verstaan wordt, verschilt per regio. Over het algemeen wordt de grens van een huurprijs van € 1.000 gehanteerd voor middenhuur en worden huren daarboven gecategoriseerd als dure huur. Echter, in gespannen woningmarkten kunnen ook huren van € 1.100 als middenhuur gezien worden. In regio's met een ontspannen woningmarkt, of waar zelfs sprake is van krimp, zal een huur van € 1.000 echter al als duur aangemerkt worden.

Voor een groot aantal huishoudens sluiten woningen met een middenhuur aan bij hun woonbehoefte en hun huishoudinkomen. Door een toename van het aantal middenhuurwoningen wordt de toegankelijkheid van de woningmarkt voor deze doelgroep verbeterd.

De leden van de SP-fractie vragen of de regering bereid is om middelen vrij te maken om de bouw van sociale huurwoningen vlot te trekken door bijvoorbeeld de verhuurderheffing om te zetten in een investeringsplicht of door de lastendruk voor woningcorporaties, die maar liefst met een miljard euro per jaar toeneemt, te verminderen.

Zoals ik in mijn brief van 9 november 2018⁵ schreef, wijzen de door het Ministerie van Financiën geraamde ontwikkeling van de totale afdrachten aan vennootschapsbelasting en verhuurderheffing erop dat woningcorporaties aan het eind van deze kabinetsperiode in 2021 ongeveer € 400

⁵ Kamerstukken II 2018–2019, 32 847, nr. 441.

miljoen meer afdragen dan in 2018. In het licht van de invoering van ATAD, heeft de regering deze zomer besloten om de verhuurderheffing met € 100 miljoen te verlagen. Daarnaast is in het regeerakkoord afgesproken een heffingsvermindering voor verduurzaming te introduceren die oploopt naar € 100 miljoen per jaar. Het eerste algemene beeld is dat de corporatiesector als geheel de komende jaren nog extra kan investeren bovenop de reeds bestaande plannen. Wel is het van belang dit algemene beeld de komende maanden verder te verscherpen, aan de hand van nieuwe informatie die beschikbaar komt. Die nieuwe inzichten zal ik ook betrekken bij de uitvoering van de motie Ronnes c.s.⁶, waarin de regering wordt verzocht om te onderzoeken hoe woningcorporaties gegeven hun financiële positie hun maatschappelijke opgaven in voldoende mate kunnen aanpakken en daarbij ook te kijken naar mogelijkheden om, indien noodzakelijk, de balans tussen financiële mogelijkheden en maatschappelijke opgaven te verbeteren. Tevens zal in 2019 een evaluatie van de verhuurderheffing worden gestart.

2. Aanleiding

De leden van de VVD-fractie willen graag weten hoe het staat met het onderzoek naar de verlaging van de maximale huurgrens voor woningcorporaties naar € 640,14, die is toegezegd in het AO Staat van de Volkshuisvesting en Staat van de Woningmarkt in januari 2018 en wat de effecten hiervan zijn indien middenhuurwoningen ook al vanaf € 640,14 verhuurd zouden kunnen worden.

In het door deze leden genoemde Algemeen Overleg heb ik toegezegd Uw Kamer dit onderzoek toe te sturen samen met de evaluatie van de herziene Woningwet. Ik verwacht deze evaluatie begin 2019 aan uw Kamer toe te zenden. Daar zullen ook de effecten van verschillende wijzigingen rondom de liberalisatiegrens worden meegenomen, inclusief de effecten van het verder bevriezen van de liberalisatiegrens zoals verzocht in de motie Koerhuis⁷.

De leden van de VVD-fractie merken op dat er huishoudens zijn die noodgedwongen huren, omdat er te weinig aanbod is aan koopwoningen in het goedkopere segment en vragen hoe de regering stimuleert dat het aanbod in dit segment ook wordt vergroot.

Ik zet breed in op het stimuleren en versnellen van de woningbouw, waaronder de bouw van (betaalbare) koopwoningen. Dit gebeurt via de Nationale Woonagenda 2018–2021 en de woningmarktafspraken met de regio's met de meest gespannen woningmarkt.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de investeringsruimte is bij woningcorporaties en bij marktpartijen en of er voldoende investeringsruimte is om het aanbod van sociale huur- en middenhuurwoningen fors te vergroten.

Zoals uit de brief van 9 november 2018 aan Uw Kamer⁸ blijkt heeft de corporatiesector als geheel op grond van een eerste algemeen beeld nog financiële ruimte om de komende jaren extra te investeren. Uit de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties 2018 (hierna: IBW 2018) die dit voorjaar bij de Staat van de Volkshuisvesting is gepubliceerd, blijkt dat alle woningcorporaties gezamenlijk in de DAEB-tak nog € 16,2 miljard extra leenruimte hebben voor investeringen in nieuwbouw, óf € 13,9

⁶ Kamerstukken II 2018/19, 35 000 VII, nr. 52.

⁷ Kamerstukken II 2018–2019, 35 000 VII, nr. 43.

⁸ Kamerstukken II 2018–2019, 32 847, nr. 441.

miljard in verbetering (waaronder verduurzaming). Verder is berekend dat woningcorporaties vanuit de niet-DAEB-tak eenmalig een «dividend» kunnen uitkeren aan de DAEB-tak ter grootte van € 4 miljard. Belangrijke kanttekeningen zijn dat bij de IBW 2018 nog geen rekening is gehouden met de invoering van de ATAD en de vermindering van de verhuurderheffing. Daarnaast geldt dat de opgetelde IBW-bedragen niet volledig ingezet kunnen worden, omdat daarmee geen buffer in de sector aanwezig zou zijn om voorziene en onvoorziene financiële tegenvallers op te vangen. Voor de lange termijn is het beeld minder zeker. Vanwege de nog lopende gesprekken over onder andere het Klimaatakkoord en het versnellen van de woningbouwproductie is de opgave voor de corporatiesector nog niet definitief in beeld. Daarom zal ik de informatie die de komende maanden beschikbaar komt, gebruiken om het beeld te verscherpen. Daarbij zal ik ook de motie Ronnes c.s.⁹ betrekken waarin de regering wordt verzocht te onderzoeken hoe, gegeven de financiële positie van corporaties en hun maatschappelijke opgaven, op korte en lange termijn bereikt kan worden dat deze maatschappelijke opgaven in voldoende mate kunnen worden opgepakt.

Wat betreft de investeringsruimte bij marktpartijen heb ik geen cijfers beschikbaar. Wel blijkt uit onderzoek van Capital Value dat er enkele miljarden beschikbaar zouden zijn bij marktpartijen om te investeren in de Nederlandse woningmarkt.¹⁰

De leden van de VVD-fractie vernemen graag wat de effecten zijn op de investeringsruimte als woningcorporaties dure sociale huurwoningen gaan verkopen. Volgens deze leden is er een grote stijging in de waarde van het bezit van woningcorporaties geweest. Deze leden willen daarom graag weten hoeveel daarvan geactiveerd kan worden en wat dat oplevert aan investeringsruimte.

In de brief van 9 november 2018 aan uw Kamer¹¹ is aangegeven dat om de nieuwbouw van een passende huurwoning bij gelijkblijvende financiële ratio's te financieren gemiddeld 1,4 te liberaliseren huurwoning dient te worden verkocht. Omdat in dit onderzoek gebruik is gemaakt van de in 2016 beschikbare gegevens en wordt uitgegaan van gemiddelden in de sector, heb ik aangekondigd vervolgonderzoek te laten doen naar hoe de situatie op dit moment is bij de inmiddels hogere woningwaarden en gestegen bouwkosten. De resultaten van dit vervolgonderzoek van Ortec zijn inmiddels bekend. Daaruit blijkt dat het aantal te verkopen niet-DAEB-huurwoningen dat benodigd is om een nieuwe passende huurwoning te bouwen is gedaald van 1,4 naar 0,9. Dit betekent dat met de verkoopopbrengst van negen geliberaliseerde dan wel te liberaliseren huurwoningen tien goedkope nieuwbouwhuurwoningen kunnen worden teruggebouwd. Dit komt doordat de verkoopwinst op niet-DAEB-huurwoningen sterker is toegenomen dan het aanvangsverlies (onrendabele top) bij nieuwbouw van betaalbare huurwoningen. Tevens is gekeken naar de verhouding bij verkoop van een zeer dure huurwoning (leegwaarde € 300.000). Deze wijkt niet significant af van het gemiddelde van 0,9. De verkoopprijs van deze zeer dure woningen is weliswaar hoger, maar het af te boeken verlies aan bedrijfswaarde evenzeer.

Op het lokale niveau, in de tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties te maken prestatieafspraken, kan worden vastgelegd hoeveel (duurdere) huurwoningen worden verkocht en hoeveel betaalbare huurwoningen worden gebouwd. Zoals in de eerder

⁹ Kamerstukken II 2018–2019, 35 000, nr. 52.

¹⁰ Capital Value, Rapport «De woning (beleggingsmarkt) 2018».

¹¹ Kamerstukken II 2018–2019, 32 847, nr. 441.

aangehaalde brief aangekondigd, zal ik verkennen hoe dubbele werkzaamheden en onnodige drempels voor verkoop weggenomen kunnen worden door afspraken over corporatieverkopen voorafgaand aan de verkoopprocedure bij de prestatieafspraken te laten maken, en niet achteraf als de procedure al (deels) is doorlopen.

De leden van de VVD-fractie vragen waar de grootste knelpunten zijn die door de Samenwerkingstafel Middenhuur in kaart zijn gebracht. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen eveneens in welke gemeenten deze knelpunten zich het vaakst voordoen.

De behoefte aan middenhuurwoningen verschilt op lokaal niveau. De vraag naar middenhuurwoningen is het grootst in gebieden met een gespannen woningmarkt. Het gaat dan onder meer om de Randstad en de Brabantse stedenrij¹². Maar ook steden als Groningen, Nijmegen en Maastricht kennen een hoge druk op de lokale woningmarkt. Dit betekent niet dat in de regio's met een lagere druk op de woningmarkt geen behoefte is aan middenhuurwoningen. Ook in deze gemeenten kan een specifieke vraag naar meer middenhuurwoningen bestaan, bijvoorbeeld van ouderen die kleiner willen gaan wonen.

In 2017 zijn er in twaalf gemeenten¹³ lokale Samenwerkingstafels georganiseerd. In deze steden was de urgentie zodanig, dat zij hiervoor hebben gekozen. Van deze gemeenten zijn we dus zeker dat er behoefte is aan meer middenhuur. Uiteindelijk is het een lokale afweging of en hoeveel extra middenhuurwoningen er worden gerealiseerd.

Tevens vernemen de leden van de VVD-fractie graag hoe hoog het percentage sociale huur is in de gemeenten met de grootste knelpunten en hoe het in die gemeenten gesteld is met de plancapaciteit, uitgesplitst naar woningtype (sociaal, middenhuur, dure huur en koop). Voorts vragen deze leden wat in die gemeenten het percentage dure sociale huurwoningen (bijvoorbeeld boven de 145 punten), bedraagt, die eigenlijk middenhuurwoningen zijn.

Het aandeel sociale huur (bezit van woningcorporaties) in geheel Nederland bedraagt ongeveer 30%. Bij de gemeenten¹⁴ met een lokale Samenwerkingstafels bevinden zich gemeenten die daar nauwelijks van afwijken (Den Haag, Haarlem en Hoorn), maar ook gemeenten met een hoger percentage (Amsterdam 42%, Nijmegen 41%, Delft 46%). De overige zes gemeenten kennen aandelen sociale huur van 3 tot 8 procentpunt boven het landelijk gemiddelde.

Er bestaat geen sluitende registratie van plancapaciteit naar woningtype. Wel is in de Staat van de Woningmarkt 2018 informatie beschikbaar over de totale netto plancapaciteit per provincie en voor de zeven spanningsregio's¹⁵. Amsterdam, Haarlem en Zaanstad vallen onder de Metropoolregio Amsterdam, waar de woningbehoefte tot 2030 met 171.000 huishoudens toeneemt en een plancapaciteit is voor 215.500 woningen. In de gemeente Groningen groeit de behoefte met 10.500 huishoudens en is er plancapaciteit voor 14.000 woningen. In vrijwel alle provincies is voldoende plancapaciteit om de groei van de woningbehoefte tot 2030 op te vangen.

¹² Breda, Tilburg, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch.

¹³ Deze gemeenten zijn Hoorn, Amsterdam, Groningen, Haarlem, Nijmegen, Den Haag, Den Bosch, Tilburg, Maastricht, Zaanstad, Helmond en Delft.

¹⁴ Deze gemeenten zijn Hoorn, Amsterdam, Groningen, Haarlem, Nijmegen, Den Haag, Den Bosch, Tilburg, Maastricht, Zaanstad, Helmond en Delft.

¹⁵ Deze regio's zijn Groningen, Metropoolregio Amsterdam, Amersfoort, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Utrecht.

Voor Zuid-Holland is het beeld van de plancapaciteit na 2024 niet compleet en kunnen dus geen harde conclusies getrokken worden.

Volgens de verantwoordingsgegevens van de woningcorporaties waren er begin 2017 ongeveer 1,1 miljoen huurwoningen (53% van het totaal) met meer dan 145 punten. Woningen met meer dan 145 punten volgens het woningwaarderingstelsel zijn potentieel te liberaliseren of reeds geliberaliseerd. Onder de gemeenten die aan de Samenwerkings-tafel middenhuur hebben deelgenomen, treffen we zowel hele lage (Den Haag 29%, Delft 19%, Groningen 31%, Zaanstad 34%) als hoge uitschieters aan (Amsterdam 56%, Helmond 63%, Den Bosch 68%). De overige vijf gemeenten liggen onder maar dicht bij het landelijk gemiddelde (tussen de 46% en 51%).

De leden van de VVD-fractie wijzen erop dat in het regeerakkoord staat dat er onduidelijkheid is bij gemeenten over de mogelijkheden om op middenhuur te sturen. Deze leden vernemen graag wat de regering tot nu toe gedaan heeft om dat op te lossen, welke gemeenten op dit moment al gebruik maken van de mogelijkheden op basis van de algemene maatregel van bestuur over Middenhuur en wat de voorbeelden daarvan zijn.

Samen met de VNG heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een factsheet gemeentelijk instrumentarium opgesteld met daarin een overzicht van de bestaande mogelijkheden voor gemeenten om te sturen op het middenhuursegment. Deze factsheet is te vinden via de website van de VNG en de website www.woningmarktbeleid.nl.

Eén van de mogelijkheden die gemeenten hebben om te sturen op middenhuur is via het bestemmingsplan. Gemeenten hebben deze mogelijkheid sinds 1 juli 2018. Dit instrument is pas recentelijk toegevoegd, waardoor ik verwacht dat het gebruik de komende jaren zal toenemen. Uit de inventarisatie van de stand van zaken van lokale samenwerkingstafel kwam naar voren dat gemeenten als Haarlem en Tilburg hier gebruik van (willen) maken.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe wordt voorkomen dat gemeenten onredelijke eisen stellen, waardoor het voor investeerders niet meer mogelijk is om in middenhuur te investeren. Zo hebben deze leden vernomen dat lange termijn investeerders klagen over de eisen en de grondprijzen die Amsterdam en Utrecht stellen. Deze leden vernemen graag hoe de regering deze klachten beoordeelt.

De eisen die gemeenten aan investeerders stellen bij verkoop of het in erfpacht geven van grond ten aanzien van de te realiseren middenhuurwoningen vallen onder de verantwoordelijkheid van het lokale bestuur. Ik zie de behoefte van gemeenten om controle te hebben op hun woningvoorraad. Zeker in gemeenten met een gespannen woningmarkt stijgen de prijzen snel, waardoor steeds minder woningen beschikbaar zijn voor woningzoekenden die zijn aangewezen op middenhuurwoningen. De gemeenten kunnen zich dan genoodzaakt zien om voorwaarden te stellen, waardoor bij de nieuwbouw van middenhuurwoningen wordt verzekerd dat deze voor langere termijn in dat segment blijven. Hierdoor kunnen echter de verdienmogelijkheden van investeerders beperkt worden, waardoor er minder aanbod tot stand komt. In reactie op de motie Van Eijs/Ronnes¹⁶ over de noodknop, heb ik deze parallel reeds geschetst en aangekondigd dat ik deze mogelijkheid voor een noodknop verder verken.

¹⁶ Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 440.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering toe te lichten welke gemeenten concrete plannen hebben om het aanvullende instrumentarium uit dit wetsvoorstel in te zetten en hoeveel woningen hierdoor versneld tot stand kan komen.

Het is aan het lokale bestuur om binnen het woonbeleid een dergelijk instrument in te zetten. Ik beschik niet over een totaaloverzicht van gemeenten die voornemens zijn dit in te zetten. Wel betreffen de voorstellen in dit wetsvoorstel knelpunten die gedurende de Samenwerkingstafel middenhuur door partijen zijn aangedragen. Mijn beeld, op basis van de lokale samenwerkingstafels, is dat gemeenten op dit moment bekijken welke instrumenten passen bij de lokale situatie en hoe deze kunnen worden ingezet. Zo zijn er voornemens bij de gemeenten Haarlem en Tilburg om middenhuur op te nemen in het bestemmingsplan. De gemeenten Nijmegen, Den Bosch en Zaanstad onderzoeken de mogelijkheid om afspraken te maken met marktpartijen in een anterieure overeenkomst. De gemeenten Amsterdam en Haarlem willen de huisvestingsverordening gaan gebruiken voor het toewijzen van middenhuurwoningen. Het aantal woningen dat hiermee versneld kan worden gerealiseerd is afhankelijk van de lokale omstandigheden.

De leden van de D66-fractie vragen aan de regering welke aanvullende maatregelen mogelijk zijn om snel een groter en betaalbaarder aanbod aan middenhuur in de krapteregio's te realiseren. De leden van de GroenLinksfractie vragen hoe groot het tekort aan middeldure huurwoningen is. De leden van de SP-fractie vragen van welk aantal te realiseren middenhuurwoningen de regering uitgaat en in welke gebieden deze zich zullen concentreren. Daarnaast vragen deze leden naar een prognose van het aantal middenhuurhuishoudens die op zoek zouden zijn naar een middenhuurwoning en hoeveel er dat zullen zijn over 15 jaar.

Het belang van voldoende betaalbare huurwoningen is onderdeel van de Nationale woonagenda 2018–2021 en de regiogesprekken. Ik ben met de regio's met de grootste druk op de woningmarkt in gesprek. De gesprekken zijn erop gericht om brede woningmarktafspraken te maken om versnelling van de woningbouw mogelijk te maken en excessen op de woningmarkt tegen te gaan. Tevens ben ik de mogelijkheden voor de «noodknop» verder aan het onderzoeken.¹⁷

De leden van de D66-fractie constateren dat er heel hoge eisen gesteld worden aan de inkomens van huurders, voordat zij in aanmerking komen voor een woning (bijvoorbeeld een minimaal maandinkomen van 5 keer de maandhuur). Deze leden vernemen graag of de regering kan aangeven hoe vaak dit soort eisen voorkomt, wat voor maatregelen daartegen mogelijk zijn en of gemeenten mogelijkheden hebben om deze eisen beperken.

Zoals reeds aangegeven in reactie op de motie Van Eijs over inkomenseisen die gelden voor middenhuur¹⁸ ben ik in gesprek gegaan met Aedes en de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN). Hieruit blijkt dat de meeste verhuurders een inkomenseis hanteren van een maandelijks brutoinkomen dat ongeveer vier keer zo hoog als de huur is. Bij een inkomenseis van vier keer de maandhuur, komt dat neer op een vereist brutohuishoudinkomen van € 36.000 per jaar bij een huur van € 750 per maand en een vereist brutohuishoudinkomen van € 48.000 per jaar bij een huur van € 1.000 per maand. Aangezien huishoudens met een middeninkomen een brutohuis-

¹⁷ Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 440

¹⁸ Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 383

houdinkomen hebben tussen € 35.000 en € 70.000 per jaar betekent dat zij bij een inkomenseis van het viervoudige van de huur, toegang hebben tot een middenhuurwoning. Daarnaast bleek uit deze gesprekken met Aedes en de IVBN dat verhuurders zelf al maatregelen onderzoeken voor maatwerk inzake de inkomensvereisten voor middenhuur of dit al hanteren. Bij de uitgifte van grond kunnen gemeenten privaatrechtelijke afspraken maken met projectontwikkelaars.

De leden van de D66-fractie vragen of het mogelijk is om, vergelijkbaar met hypotheek, een maximale huur/inkomen-ratio (huurquote) in te voeren, waarbij eventueel met maatwerk kan worden afgeweken. Deze leden vernemen graag wat daarvan de voor- en nadelen zijn, of dit een prijs verlagend effect hebben en of dit negatieve gevolgen zal hebben voor de bereikbaarheid/beschikbaarheid van een huurwoning voor specifieke inkomensgroepen.

Het huren en het kopen van een woning zijn zeer verschillend van aard. Het bestaan van leennormen voor een hypotheek, zoals de loan-to-value en de loan-to-income, is om kopers te beschermen tegen mogelijke restschulden. Bij het huren van een woning is er geen sprake van een risico op een restschuld. Daarom is een mogelijk betaalrisico bij huur van een andere orde dan bij koop en heeft een dergelijk risico bij huur een minder blijvende impact.

Het nadeel van voorgeschreven inkomenshuren is daarnaast dat de relatie met de kwaliteit van de woning (grotendeels) wordt losgelaten. Het maakt voor de huurprijs dan niet meer uit in wat voor type woning en op welke locatie de huurder woont. Een verwacht effect is dat er voor verhuurders geen prikkel zal zijn om kwaliteit te bieden voor de huur. Ook verwacht ik geen prijsverlagend effect van een maximale huur/inkomensratio (huurquote), maar meer een prikkel voor verhuurders om niet aan huurders met inkomen onder de door de gemeente voorgeschreven inkomensbovengrens te verhuren. Tenslotte, wordt door zo een maatregel het eigendomsrecht van verhuurders verder beperkt.

De leden van de GroenLinksfractie vragen of er voldoende koopwoningen beschikbaar zijn voor (lage) middeninkomens en of de regering het verschil per woningmarktregio in beeld wil brengen.

Middeninkomens hebben om in hun woonbehoefte te voorzien verschillende mogelijkheden, zoals middeldure huur en koop. In de eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur is op basis van het WoOn2015 aangegeven dat van alle huishoudens 21% een middeninkomen heeft tussen de € 34.000 en € 52.500, oftewel 1,5 miljoen huishoudens. Naarmate de woningmarkt meer ontspannen is, hebben middeninkomens vaker een koopwoning. In gespannen woningmarkten wonen ze vaker in een huurwoning.

Tabel. Verdeling huur-/koopwoning middeninkomens naar woningmarktregio

Woningmarktregio	Huur	Koop
Meer gespannen	34,80%	65,20%
Minder gespannen	31,40%	68,60%
Ontspannen	21,90%	78,10%

Bron: WoON2015

De leden van de GroenLinksfractie vernemen graag of de regering signalen of aanwijzingen heeft dat gemeenten met het voorliggende wetsvoorstel nu wel markttoetsen gaan organiseren.

Het is niet zo dat onder de huidige regels helemaal geen markttoetsen plaatsvinden. Verschillende gemeenten en woningcorporaties hebben de afgelopen jaren ervaringen opgedaan met de markttoets. Wel bleek uit de Samenwerkingstafel middenhuur dat de complexiteit van de procedure een onnodige belemmering vormde om de markttoets uit te voeren. Het voorliggende wetsvoorstel maakt de procedure aanmerkelijk eenvoudiger. Daarmee wordt een belangrijke drempel weggenomen voor woningcorporaties om bij te dragen aan het vergroten van het aanbod middenhuurwoningen.

De leden van de SP-fractie ontvangen graag een schematisch overzicht van alle aanbevelingen van de «Samenwerkingstafel middenhuur» en daarbij de beknopte uitwerking die de regering voorstelt.

Het onderstaande overzicht geeft een samenvatting van de aanbevelingen van de Samenwerkingstafel middenhuur en de wijze waarop daaraan uitvoering kan worden gegeven.

Aanbeveling Samenwerkingstafel	Uitwerking regering
<p><u>1.1 Woonvisie gemeenten</u> Gemeenten nemen in de woonvisie op wat hun ambitie is voor de woningmarkt en hebben daarbij specifiek aandacht voor middenhuur. De woonvisie is ter advisering aangeboden aan de lokale samenwerkingstafel. De gemeente is verantwoordelijk voor de woonvisie: de woonvisie is een doel-document en is de leidraad voor verdere acties van partijen om te zorgen voor meer middenhuur.</p>	Aanbeveling voor gemeenten
<p><u>1.2 Structurele samenwerkingstafels op lokaal niveau</u> Gemeenten maken van de samenwerkingstafel een structureel overleg met alle betrokken partijen. Partijen gaan samen concreet aan de slag met de gestelde doelen uit de woonvisie aan de hand van concrete casussen. Aan tafel komt, naast middenhuur, de gehele woningmarkt aan bod.</p>	Aanbeveling voor gemeenten
<p><u>1.3 Tijdelijk lokaal maatwerk</u> Het Rijk werkt actief mee aan het zoeken naar lokale oplossingen binnen de bestaande wet- en regelgeving. Hiertoe wordt op zeer korte termijn een expertteam ingericht dat lokale partijen kan helpen om de ruimte in bestaande regelgeving te benutten. In die gebieden waar de schaarste nu al groot is, moet er ruimte zijn voor tijdelijk lokaal maatwerk. Het Rijk biedt hiervoor de ruimte. Voorwaarden daarbij zijn dat er sprake is van een hoge acute vraag, een advies van de lokale tafel en een overtuigend plan voor de realisatie van meer nieuwbouw.</p>	<p>Het kabinet verkent de mogelijkheden om excessieve huurprijstijgingen tegen te gaan door de aanvangshuurprijs in de vrije sector te maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde van de woning. Hierbij zijn een aantal voorwaarden gesteld, zoals dat «duurzame» investeerders nog steeds marktconforme huren kunnen vragen zodat zij een marktconform rendement kunnen halen. Hiertoe worden twee onderzoeken gestart, waarbij gemeenten en marktpartijen intensief worden betrokken.</p>
<p><u>2.1 Landelijk platform voor middenhuurprojecten</u> Partijen die projecten beschikbaar willen stellen voor de bouw van middenhuurwoningen, publiceren dit via een landelijk digitaal platform. Het Rijk faciliteert dit digitale platform.</p>	<p>Het landelijk platform is sinds februari online te vinden via de website https://abk.aanbestedingskalender.nl/ marktverkenning.</p>

Aanbeveling Samenwerkingstafel	Uitwerking regering
<p><u>2.2 Vereenvoudigen markttoets voor woningcorporaties</u> Het Rijk vervangt de vereiste 5,5% BAR bij de markttoets voor administratief gescheiden woningcorporaties door een financiële toets om weglek van maatschappelijk bestemd vermogen voor middenhuur te voorkomen. In lijn met de afbetaling van de interne lening vervalt de voorrangpositie van marktpartijen ten opzichte van de niet-DAEB-tak van de woningcorporatie. Zo ontstaat er een level playing field. Het Rijk laat de markttoets vervallen voor niet-DAEB-activiteiten op grond die in erfpacht is gegeven aan een woningcorporatie.</p>	<p>Deze aanbeveling is onder meer meegenomen in het voorliggende wetsvoorstel. Daarnaast heeft al een wijziging plaatsgevonden van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en is een concept-Besluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 bij Uw Kamer voorgehangen.</p>
<p><u>2.3 Voorfinanciering binnenstedelijk bouwen</u> Het Rijk neemt het voortouw, samen met geïnteresseerde partijen, om een saneringsfonds voor binnenstedelijk bouwen middenhuur op te zetten. Dit is een revolverend fonds waarmee het bouwrijp maken van binnenstedelijke locaties ten behoeve van middenhuur wordt voorgefinancierd. Dit fonds kan door verschillende partijen worden gevuld en is bedoeld om de kosten voor uitkoop van bedrijven, sloop en sanering te dekken en is locatie specifiek.</p>	<p>In de brief «Oprichting Transformatiefaciliteit»¹ heb ik Uw Kamer onlangs geïnformeerd over het voornemen om januari 2019 de Transformatiefaciliteit, een financieringsfaciliteit voor binnenstedelijke transformatie, te lanceren.</p>
<p><u>3.1 Hervreiding van de bestaande voorraad</u> Gemeenten maken prestatieafspraken met woningcorporaties en marktpartijen over het bijbouwen van kleine sociale woningen, waarna grotere woningen naar het middensegment kunnen worden overgebracht. Onderdeel van de afspraken kan zijn dat de gemeente bouwgrond verkoopt aan de woningcorporatie voor de bouw van kleinere sociale woningen. Ook kan worden afgesproken dat woningcorporaties en marktpartijen woningen of grondposities onderling ruilen.</p>	<p>Aanbeveling voor gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen</p>
<p><u>3.2 Doorstroming</u> Woningcorporaties identificeren bewoners voor wie een overstap naar een middenhuurwoning aantrekkelijk kan zijn en werken instrumenten uit om die overstap te vergemakkelijken. Woningcorporaties maken met marktpartijen afspraken over een plek in hun middenhuurvoorraad voor doorstromers vanuit de sociale sector.</p>	<p>Aanbeveling voor woningcorporaties en marktpartijen</p>
<p><u>3.3 Toewijzen van woningen aan middeninkomens</u> Het Rijk past het criterium «goedkoop» in de Huisvestingswet 2014 aan en vervangt dit door «schaars», zodat duidelijkheid ontstaat over de mogelijkheid om op lokaal niveau in een huisvestingsverordening middenhuurwoningen als schaars te bestempelen.</p>	<p>Deze verduidelijking is meegenomen in het voorliggende wetsvoorstel.</p>
<p><u>4.1 Positie huurders</u> Verhuurders nemen in de huurcontracten op dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. Hierdoor hoeven huurders niet langer toestemming te vragen aan de verhuurder als zij naar de Huurcommissie willen stappen met een geschil. Om het systeem sluitend te maken committeren verhuurders zich vooraf vrijwillig aan het advies dat wordt gegeven.</p>	<p>Aanbeveling voor verhuurders</p>

Aanbeveling Samenwerkingstafel	Uitwerking regering
<p>4.2 Toekomstbestendige private afspraken Gemeenten en beleggers houden in de afspraken over middenhuur rekening met mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de markt en de demografie. Via een open gesprek tussen de betrokken partijen wordt gezocht naar een balans tussen de wensen van de gemeenten de mogelijkheden voor alle partijen om, op korte en lange termijn, aan die wensen te kunnen voldoen. Bij al deze afwegingen wordt nagedacht over de mogelijke effecten op de andere segmenten van de woningmarkt.</p>	<p>Aanbeveling voor gemeenten en marktpartijen</p>

¹ Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 459.

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel eenpersoonshuishoudens vallen binnen de categorie «middenhuur».

Van de ongeveer 400.000 huishoudens die 20165 in een middenhuurwoning woonden, was zo'n 38% een eenpersoonshuishouden. Dat komt neer op ongeveer 150.000 huishoudens. Van de ongeveer 1,5 miljoen huishoudens met een middeninkomen (tussen € 34.679 en € 52.499), de potentiële doelgroep voor middenhuur, is ongeveer één derde een eenpersoonshuishouden.

De leden van de SP-fractie menen dat huishoudens met een middeninkomen met name behoefte hebben aan een betaalbare huurwoning. Gezinnen met kinderen, of een starter op de woningmarkt die nog geen hoog inkomen heeft, kan veelal geen middenhuur betalen. Deze leden vragen wat de regering vindt van de constatering van het Planbureau voor de Leefomgeving dat 30% van de middeninkomens zich helemaal geen middenhuur kunnen veroorloven. Deze leden vernemen graag op welke manier deze middeninkomens dan wel aan een betaalbaar huis kunnen komen. De leden van de ChristenUniefractie vragen zich af of gezinnen met een middeninkomen die door de grote druk op de huurmarkt geen middenhuurwoning kunnen betalen niet tussen wal en schip vallen aangezien de gereguleerde en vrije sector niet goed op elkaar aansluiten. Deze leden vernemen ook graag voor welke middeninkomens middeldure huur in de huidige markt onbereikbaar is en hoe groot deze groep is. Deze leden vragen wat de oorzaken hiervan zijn en hoe de regering dit probleem wil aanpakken. De leden van de GroenLinksfractie willen graag weten hoe groot de groep middeninkomens is die tussen wal en schip vallen als de corporaties hun nieuwe verhueringen in de niet-DAEB marktconform moeten doen en in welke gemeenten dit het meeste speelt.

Middeninkomens zijn niet uitsluitend aangewezen op een woning in de vrije huur. Bijna 70% van de middeninkomens heeft een koopwoning. Voor de lagere middeninkomens geldt dat zij op grond van de tijdelijk verhoogde toewijzingsgrens toegang hebben tot een corporatiewoning met een huur onder de € 710,-. Van de middeninkomens die beslist wilden verhuizen, slaagt 43% daarvan binnen twee jaar.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft voor verschillende deelgroepen van middeninkomens gekeken hoe groot hun zogenaamde betaalruimte is voor wonen. Het betreft een theoretische benadering van een inkomensgroep en is geen onderzoek onder woningzoekenden. De betaalruimte is een theoretisch berekend bedrag dat huishoudens na aftrek van allerlei genormeerde uitgaven op basis van Nibud-normen

overhouden voor wonen. Vervolgens is op basis van die betaalruimte bepaald voor welk aandeel van deze groepen een huur boven de liberalisatiegrens passend is. In werkelijkheid maken huishoudens verschillende keuzes in hun uitgaven en kiezen zij bijvoorbeeld bewust voor hogere woonuitgaven ten laste van andere uitgaven. Het is dus niet zo dat 28% van de middeninkomens niet in staat zou zijn om een huur boven de € 710,- te betalen.

In gemeenten met een grote druk op de woningmarkt kan het lastig zijn voor middeninkomens om een betaalbare woning te vinden. Dit komt doordat de vraag naar dit soort woningen groter is dan het aanbod. De beste manier om dit op te lossen is door meer te bouwen. Daarom maak ik brede «woningmarktafspraken» met de regio's die een gespannen woningmarkt hebben. Het gaat in die afspraken om versnelling van de woningbouw en het tegengaan van excessen op de woningmarkt. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid om specifiek te sturen op betaalbare woningen voor middeninkomens. Zo kunnen gemeenten in het bestemmingsplan een percentage middenhuur aangeven en wat de aanvangshuurprijs van deze woningen is. Tevens kunnen zij bij schaarste een huisvestingsverordening inzetten om woningen toe te wijzen aan een bepaalde doelgroep, zoals middeninkomens.

De leden van de SP-fractie vragen hoe ervoor wordt gezorgd dat de huurprijzen van middenhuurwoningen niet verder stijgen, zodat deze woningen over 10 of 20 jaar nog steeds middenhuurwoningen zijn. Volgens de leden van de ChristenUnie-fractie is bij gemeenten behoefte om meer te kunnen sturen op prijs, kwaliteit, indexering van de huurprijs en de wens dat de woning tenminste 15 jaar als middenhuurwoning blijft bestaan. Daarom vernemen deze leden graag of de regering de noodzaak erkent dat gemeenten ook op deze zaken meer te kunnen sturen en of het voorliggende wetsvoorstel hiervoor de ruimte biedt. Verder willen deze leden weten of het voorliggende wetsvoorstel ook ruimte aan gemeenten biedt om woningen betaalbaar te houden voor een langere periode, deze woningen te behouden voor het middensegment en te kunnen sturen op indexering van de huurprijs van deze woningen. Voorts willen deze leden weten of het voorliggende wetsvoorstel ruimte biedt om ook te sturen op lage middenhuur, rond € 710, bijvoorbeeld voor starters en/of huishoudens met een modaal inkomen. Ook volgens de leden van de GroenLinksfractie zouden gemeenten graag aanvullende mogelijkheden krijgen om te kunnen sturen op prijs, kwaliteit, indexering van de huurprijs en de wens dat de betreffende woningen tenminste 15 jaar als middenhuurwoningen blijven bestaan. Deze leden vragen de regering waarom dit wetsvoorstel dat niet regelt en waarom deze wens vanuit het veld niet bij dit wetsvoorstel is meegenomen. Verder zouden deze leden ook graag een nadere uiteenzetting van de regering ontvangen op de rol en de positie van gemeenten bij het realiseren van meer middenhuurwoningen.

De gemeente is de centrale speler om meer middenhuurwoningen te bouwen, te bestemmen en te behouden. Daarvoor is een goede samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties noodzakelijk. Het bestaande instrumentarium geeft gemeenten verschillende mogelijkheden om op middenhuur te sturen. Gemeenten kunnen in hun woonvisie kenbaar maken wat hun ambities zijn op het vlak van middenhuur voor de komende jaren. Ook kunnen ze sturen op middenhuur via bijvoorbeeld het bestemmingsplan, private maatwerkafspraken of een huisvestingsverordening. Een overzicht van het bestaande gemeentelijk instrumentarium is te vinden in de factsheet «Gemeentelijk instrumentarium». Deze factsheet is te vinden via de website van de VNG en de website www.woningmarkt-beleid.nl.

Het is belangrijk dat gemeenten optimaal gebruik maken van de bestaande instrumenten. Zo kunnen gemeenten op basis van het Besluit ruimtelijke ordening bij nieuwbouw middenhuur in het bestemmingsplan opnemen. Hierdoor kunnen deze woningen voor ten minste een periode van 10 jaar behouden blijven voor middenhuur. Hierbij geldt dezelfde termijn als die voor sociale huurwoningen geldt. Gebleken is dat bij gemeenten onduidelijkheid bestaat over de mogelijke reikwijdte van de huisvestingsverordening. Daarom wordt in dit wetsvoorstel het gebruik van de huisvestingsverordening verduidelijkt. Gemeenten kunnen hiermee middenhuurwoningen toewijzen aan een bepaalde groep woningzoekenden, als in die gemeente schaarste is die leidt tot onevenwichtige of onrechtvaardige effecten.

Op één punt verken ik de mogelijkheid voor een aanvullend instrument. Dit betreft de mogelijkheid voor een noodknop middenhuur om «woekerhuren» tegen te gaan. Dit zou een aanvullend instrument kunnen worden om excessen te voorkomen, waardoor deze woningen kunnen worden behouden voor het middensegment. Deze onderzoeken worden nu gestart, maar de resultaten zullen nog enige tijd op zich laten wachten. Ik zie daarom geen reden om nu aanvullende mogelijkheden aan het gemeentelijk instrumentarium toe te voegen met dit wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie lezen in het regeerakkoord dat de mogelijkheden in het gemeentelijk beleid om te sturen op middenhuur ten volle moet worden benut. Deze leden willen graag weten of dit betekent dat middenhuur ten koste zal gaan van sociale huur en op welke manieren kan worden gegarandeerd dat het aantal sociale huurwoningen niet zal verminderen door het stimuleren van middenhuur.

Deze passage in het regeerakkoord «Vertrouwen in de toekomst» gaat over het benutten van het bestaande instrumentarium dat gemeenten hebben om te sturen op middenhuur, zoals het opnemen van middenhuur in het bestemmingsplan en de prestatieafspraken met woningcorporaties. In haar woningmarktbeleid zal de gemeente hiervoor een afweging moeten maken tussen de vraag naar bepaalde woningen en de samenstelling van de huidige woningvoorraad. De besluitvorming hierover is een lokaal democratisch proces.

3. Inhoud van het wetsvoorstel

3.1. Middenhuur en de Huisvestingswet 2014

De leden van de VVD-fractie vragen of de wijziging in de Huisvestingswet 2014 waarbij «goedkoop» wordt geschrapt en het alleen om «schaarste» gaat «noodzakelijk en in het algemeen belang is» en waarom deze wijziging bijdraagt om het «recht op huisvesting (van woningzoekenden) te kunnen realiseren». Deze leden zien graag ook nog een verdere onderbouwing waarom dit proportioneel is. De leden van de VVD-fractie merken verder op dat in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel terecht gesteld wordt dat de woningmarkt de komende jaren «... door nu nog onvoorziene omstandigheden [kan] veranderen» en dat een aanpassing van de term «goedkoop» nodig is om met de veranderingen mee te bewegen. Deze leden vragen hoe er dan gesteld kan worden dat een aanpassing van de term «goedkoop» nodig is om mee te bewegen als de veranderingen nu nog onvoorzien zijn. Verder vragen deze leden een uitgebreide toelichting waarom «schaarste» de lading beter dekt dan «goedkoop» en vernemen ze graag welke omstandigheden al wel worden voorzien en waarom «schaarste» in plaats van «goedkoop» daar beter bij past. De leden van de CDA-fractie vernemen graag of de wijziging van de Huisvestingswet 2014 strikt noodzakelijk is nu de gemeenteraad op basis

van artikel 2, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 reeds een huisvestingsverordening kan vaststellen indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. De leden van de VVD-fractie vragen of er verschillende scenario's zijn uitgewerkt en wat het effect zou zijn als het begrip «goedkoop» gehanteerd zou blijven.

Deze wijziging van de Huisvestingswet 2014 is een verduidelijking rondom middenhuur, maar verbreedt de reikwijdte van de verordening niet. Zoals ook door de Afdeling advisering van de Raad van State bevestigd, kunnen gemeenten middenhuurwoningen nu al onder de huisvestingsverordening laten vallen. Het uitgangspunt van deze wet blijft het tegengaan van de onevenwichtige en ongerechtvaardigde effecten van schaarste. Het hanteren van de term «goedkoop» kan onbedoeld als een belemmering worden gezien voor het onderbrengen van middenhuurwoningen in de huisvestingsverordening. Uit de Samenwerkingstafel middenhuur blijkt dat het voor gemeenten thans onduidelijk is welke mogelijkheden de Huisvestingswet 2014 biedt voor het sturen op toewijzing van huurwoningen aan middeninkomens. Met de voorgestelde wijziging wordt deze onduidelijkheid over het inzetten van de huisvestingsverordening voor het toewijzen aan middeninkomens weggenomen. Daarmee komt de doelstelling uit het regeerakkoord dichterbij dat gemeenten alle instrumenten om meer middenhuur te realiseren volledig benutten.

De leden van de VVD-fractie vragen verder hoe makkelijk of hoe moeilijk is het voor een gemeente te onderbouwen dat woningen als «schaars» kunnen worden aangemerkt en hoe voorkomen wordt dat gemeenten te makkelijk woningen als «schaars» aanmerken, waardoor investeerders niet meer kunnen investeren in middenhuur.

De vereisten voor de onderbouwing van de huisvestingsverordening wijzigen niet met dit voorstel. Volgens de memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014¹⁹ moeten gemeenten deze schaarste onderbouwen. Het college van burgemeester en wethouders moet de gemeenteraad ervan overtuigen dat er schaarste is aan de woonruimten, dusdanig dat die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten en dat deze effecten kunnen worden gemitigeerd door regels omtrent woonruimteverdeling of woonruimtevoorraadbeheer. Er is geen specifieke manier voorgeschreven om deze schaarste en de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten ervan aan te tonen. Deze kunnen bijvoorbeeld worden aangetoond met een wachttijdenonderzoek of onderzoek naar slaagkansen van de doelgroep.

Verder is in de Huisvestingswet 2014 opgenomen dat een huisvestingsverordening maximaal vier jaar geldig is. De achtergrond hiervan is dat de gemeente geacht wordt maatregelen te treffen om de vastgestelde schaarste op te heffen. Derhalve kan de gemeenteraad elke vier jaar bezien of de schaarste nog wel aan de orde is en of het college van burgemeester en wethouders voldoende maatregelen heeft getroffen om deze schaarste op te heffen.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de gevolgen van de voorgestelde wijziging van de Huisvestingswet 2014 zijn op de plancapaciteit.

Ik zie geen effecten op plancapaciteit. Plancapaciteit geeft de ruimte aan die beschikbaar wordt gesteld voor woningbouw. Hierbij hoeft nog niet een concrete invulling naar soort woning en toekomstige eigendomsverhouding bekend te zijn. Een eventuele verschuiving in interesse tussen

¹⁹ Kamerstukken II, 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 4–5

bijvoorbeeld middenhuur en koop kan los van effecten op plancapaciteit optreden.

De leden van de VVD-fractie vinden dat als «schaarste» in de huisvestingsverordening wordt opgenomen, ook de categorieën woningzoekenden zorgvuldig afgebakend moeten worden. Deze leden willen graag weten hoe beoordeeld wordt of dit zorgvuldig gebeurt en hoe wordt voorkomen dat hier een nieuwe groep scheefwoners ontstaat. Voorts vernemen deze leden graag wat kan worden gedaan als die groep toch zou ontstaan.

Net als in de huidige situatie moet de gemeenteraad de huisvestingsverordening vaststellen en de groepen woningzoekenden afbakenen voor de in de verordening aangewezen categorieën woonruimten. Daarbij bestaat een prikkel om de afbakening van beide categorieën (woningzoekenden en woonruimten) zorgvuldig te doen. Een gemeente zet de huisvestingsverordening in voor het toewijzen van middenhuurwoningen wanneer er schaarste is in dat segment die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. De gemeente die die effecten wil mitigeren, kan deze woningen toewijzen aan een specifieke groep huishoudens. Als die groep niet zorgvuldig wordt gedefinieerd, schiet de regeling haar doel voorbij. Dat zou met zich meebrengen dat ook huishoudens die niet tot de middenhuur-doelgroep van de gemeenten horen, een huisvestingsvergunning kunnen krijgen.

Het is niet onmogelijk dat bewoners die bij de toewijzing van een middenhuurwoning aan de inkomensgrenzen voldoen, na verloop van tijd een hoger huishoudinkomen verdienen. Hierbij dient echter wel opgemerkt te worden dat het hier over geliberaliseerde woningen gaat die niet met maatschappelijk vermogen zijn gerealiseerd, zoals in het gereguleerde segment. Dit betekent dat het aan huurder en verhuurder zelf is om afspraken te maken over de huurprijs en de jaarlijkse huurverhogingen.

De leden van de VVD-fractie vernemen graag hoe wordt voorkomen dat hier nieuwe wachtlijsten ontstaan, wie die wachtlijsten dan beheert en wat gedaan kan worden om dit te voorkomen. Voorts vragen de leden van de VVD-fractie of een gemeente een kandidaat-huurder met wie de verhuurder overeenstemming heeft bereikt, alsnog een middenhuurwoning kan weigeren omdat die niet binnen de categorie past. Deze leden willen ook graag weten of een gemeente straks zelf een kandidaat-huurder kan voordragen bij de verhuurder als die huurder volgens de gemeente prioriteit/voorrang/urgentie moet krijgen. Voorst vernemen deze leden graag of een gemeente straks kan eisen dat een bepaald percentage van de nieuwe huurders afkomstig is van huurwoningen van woningcorporaties, of dat de nieuwe huurders moeten behoren tot bepaalde beroepsgroepen zoals agenten, leraren en verplegers.

Met een huisvestingsverordening kan een gemeente ervoor zorgen dat middenhuurwoningen ook worden toegewezen aan middeninkomens. Dit zorgt ervoor dat middeninkomens ondanks grote schaarste toch een voor hen betaalbare woning kunnen vinden in de stad. Middenhuur is onderdeel van de vrije huursector. Het ligt daarom niet voor de hand dat een huisvestingsverordening niet de mogelijkheden van verhuurders inperkt zelf een verhuurder te kunnen selecteren. Mocht een gemeente daartoe besluiten door bijvoorbeeld een wachtlijst te gaan hanteren, dan zal dit mogelijk ook de bereidheid van investeerders om actief te zijn in de vrije sector beperken en daarmee het doel voorbij schieten. Als een gemeente zich beperkt tot het in de huisvestingsverordening opnemen van de woningen waar het om gaat en welke huishoudens hiervoor in aanmerking komen, kan de verhuurder van een middenhuurwoning dus

zelf kiezen uit de gegadigden, zolang die maar voldoet aan de criteria die de gemeente in de verordening heeft vastgelegd.

Een aantal gemeenten, zoals Den Haag, is bezig of overweegt een huisvestingsverordening voor middenhuur op te stellen. Voor zover bekend, wordt hierbij geen wachtlijst gehanteerd. Daarnaast kan een verhuurder er zelf voor kiezen om met een wachtlijst te werken.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan garanderen dat er geen onnodige leegstand ontstaat door het aanvragen van een huisvestingsvergunning.

De woonruimteverdeling op basis van de Huisvestingswet 2014 vindt plaats op basis van een vergunningensysteem. In gemeenten waar op dit moment zo een systeem operationeel is, blijkt dat dit niet leidt tot leegstand. Het voorkomen van leegstand aan schaarse woningen is immers ook een bekommernis van de gemeenten aangezien hierdoor de krapte op de woningmarkt nog zou worden vergroot. Daarom houden gemeenten die zelf de vergunningverlening doen de termijn voor het verlenen ervan zo kort mogelijk. Indien de vergunningverlening op basis van artikel 19 van de Huisvestingswet 2014 is gemandateerd aan eigenaren of beheerders van de woonruimte zijn deze zelf verantwoordelijk om leegstand te voorkomen.

De leden van de D66-fractie vragen de regering om aan te geven hoe het staat met de uitvoering van de motie van Eijs/Ronnes, TK 32 847, nr. 401). Ook de leden van de SP-fractie vernemen graag hoe de «noodknop» er in de praktijk uit komt te zien.

Zoals aangegeven in mijn brief aan Uw Kamer²⁰ onderzoekt het kabinet op dit moment de mogelijkheid om excessieve huurprijsstijgingen tegen te gaan door de aanvangshuurprijs in de vrije sector te maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde van de woning. Hierbij is een aantal voorwaarden gesteld, zoals dat «duurzame» investeerders marktconforme huren kunnen vragen en een marktconform rendement kunnen halen. Om deze mogelijkheid voor lokaal maatwerk voor middenhuur zorgvuldig uit te werken, worden op korte termijn twee onderzoeken gestart. Gemeenten en marktpartijen worden hier intensief bij betrokken.

De leden van de D66-fractie willen graag weten of via een vergunningstelsel voor verhuur van woningen, zoals in Groningen nu wordt ingevoerd, ook de hoogte van de huur kan worden gereguleerd.

Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening woonruimte tot een bepaalde maximale huurprijs aanwijzen, hetgeen inhoudt dat die woonruimte niet in gebruik mag worden genomen of gegeven zonder een huisvestingsvergunning. Hierdoor bepaalt de gemeenteraad welke huurprijzen zij tot het segment middenhuur rekent. Dit biedt echter geen mogelijkheid om voor individuele woningen in het middenhuursegment de maximale huur te bepalen. Het wetsvoorstel regelt dus geen beperking in de huurprijs die wordt overeengekomen tussen huurder en verhuurder. De huurprijs wordt door de markt bepaald.

Het vragen van hoge huren is op zichzelf wettelijk niet verboden, er is sprake van contractvrijheid. Huurders kunnen een beroep doen op de huurprijsregelgeving, eventueel via de huurcommissie. Voor huurders van middenhuurwoningen bestaat die huurprijsbescherming eruit dat zij

²⁰ Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 440

binnen de eerste zes maanden na het afsluiten van het huurcontract bij de Huurcommissie de overeengekomen huurprijs kunnen toetsen. Daarmee kan worden beoordeeld of de huurprijs in het middensegment valt of dat het redelijk is dat voor de woning een huurprijs in het gereguleerde segment wordt gevraagd. In dat laatste geval verlaagt de Huurcommissie de huurprijs naar de maximale huurprijs van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel en is het huurcontract alsnog qua huurprijs gereguleerd (en is geen middenhuur meer).

De leden van de SP-fractie vragen of de regering het voorliggend wetsvoorstel aan wil passen door de term «schaars» te voorzien van een ondergrens van € 710,68 (prijspeil 2018). Deze leden vragen of aan de term «schaars» een minimale grens van de huurprijs kan worden gekoppeld, zodat het wetsvoorstel een verruiming van de sturingsmogelijkheden inhoudt en geen vernauwing.

Net als in de huidige situatie is het aan de gemeenteraad om vast te stellen in welke categorie woonruimte de schaarste zich voordoet. De gemeenteraad kan ervoor kiezen om niet de allergeoedkoopste woonruimten aan te wijzen maar bijvoorbeeld te beginnen bij woonruimten met een huur van € 500. Het voorstel om een wettelijke ondergrens voor de aanwijzing van woonruimte in de huisvestingsverordening op te nemen in de Huisvestingswet 2014 is ongewenst, omdat het juist de mogelijkheden van de gemeenteraad beperkt. Indien woonruimten met een huur onder deze grens niet mogen worden aangewezen in de huisvestingsverordening wordt het onmogelijk om deze woningen bij schaarste op een evenwichtige en rechtvaardige wijze toe te wijzen aan diegenen die er het meest voor in aanmerking komen.

De leden van de ChristenUnie-fractie willen graag weten of de regering inzicht kan geven in hoeveel huurders die een huurprijs betalen in het middensegment die niet conform de NIBUD-norm is, rekening houdend met huishoudensamenstelling en inkomen.

Mijn beleid is erop gericht dat lage inkomens en huurtoeslaggerechtigden zoveel mogelijk in een betaalbare huurwoning komen te wonen. Er is geen NIBUD-norm voor huurprijzen in het middensegment. Het NIBUD adviseert woningcorporaties wel over inkomensnormen voor huur, ook in de vrije sector. Volgens het WoOn2015 woonden er in 2014 circa 129.000 huurtoeslaggerechtigde huishoudens in een woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de persoonlijke budgetkeuzes van deze huurders anders kunnen zijn dan een theoretische benadering van wat ze kunnen betalen.

3.2. Toegelaten instellingen en middenhuur

De leden van de VVD-fractie vragen hoe wordt voorkomen dat de verdeling bij woningcorporaties doorslaat naar commerciële, niet-DAEB-activiteiten, in plaats van zich te blijven richten op sociale, DAEB-activiteiten.

De kerntaak van woningcorporaties is om te voorzien in betaalbare woningen voor lage inkomens en leefbare wijken. Niet-DAEB-woningen zijn toegestane activiteiten zolang deze verband houden met de kerntaken. Daar verandert dit voorstel niets aan en de wettelijke waarborgen daartoe blijven bestaan.

In de praktijk is echter gebleken dat de markttoets kan leiden tot onnodige belemmeringen in de uitvoering van de niet-DAEB-werkzaamheden. Dit leidde onder meer tot hogere administratieve lasten en minder midden-huurwoningen dan maatschappelijk gewenst.

Deze leden vernemen graag hoe de verdeling van de personele kosten en de onderhoudskosten plaatsvindt tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten en hoe wordt voorkomen dat huurders in DAEB-tak meebetalen aan de personele en onderhoudskosten van niet-DAEB-tak en omgekeerd. Voorst vragen deze leden of daar verschillende afdelingen voor worden ingericht. Ook willen deze leden weten hoe het zit met de bedrijfsruimte die deze afdelingen gebruiken en met de kosten van de ICT-systemen en alle overige kosten.

De baten en lasten van een woningcorporatie, van welke aard ook, moeten worden toegerekend aan DAEB of niet-DAEB op grond van consequent toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen inzake kostprijsadministratie. Dit betekent onder meer dat baten en lasten die direct samenhangen met DAEB-activiteiten dan wel niet-DAEB-activiteiten volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak moeten worden toegerekend. In zoverre deze baten of lasten een indirect karakter hebben, dienen verdeelsleutels te worden gehanteerd met als uitgangspunt dat de baten of lasten worden toegedeeld aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak naar de mate waarin zij betrekking hebben op DAEB-activiteiten respectievelijk niet-DAEB-activiteiten. Indien een dergelijke koppeling niet te maken is (algehele personele overhead bijvoorbeeld) dient de toedeling plaats te vinden op basis van een naar rato-benadering, bijvoorbeeld in de verhouding tussen DAEB-en niet-DAEB-vastgoed. De uitgangspunten en verdeelsleutels op basis waarvan de toedeling plaatsvindt moeten duidelijk zijn vastgelegd. De Autoriteit woningcorporaties toetst op een juiste toedeling van de kosten. Op deze wijze wordt voorkomen dat huurders in de ene tak meebetalen aan kosten in de andere tak, zonder dat per tak aparte afdelingen worden opgericht. Woningcorporaties dienen ten minste een administratieve scheiding aan te brengen tussen DAEB en niet-DAEB, geen organisatorische.

De leden van de VVD-fractie willen graag een nadere toelichting ontvangen op de volgende zin uit de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel: «De maximering van bedrijfsmatig vastgoed van niet-DAEB-takken van woningcorporaties op € 10 mln. per investering en 25% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw waarin de werkzaamheden plaatsvinden, blijft gehandhaafd».

Deze zin ziet op de maximering van de mate waarin een niet-DAEB-investering van een woningcorporatie in een gebouw gericht mag zijn op bedrijfsmatig vastgoed, zowel in absolute zin (maximaal € 10 mln.) als in relatieve zin (maximaal 25% van het vloeroppervlak van het gebouw). In de Woningwet is het principe vastgelegd dat bedrijfsmatig vastgoed een relatie moet hebben met de DAEB en een op de wijk of buurt gerichte functie moet hebben. Deze begrenzing is een verdere detaillering, die moet borgen dat woningcorporaties niet onevenredig investeren in bedrijfsmatig vastgoed. Tegelijk wordt wel ruimte gegeven aan passend bedrijfsmatig vastgoed als onderdeel van een te bouwen wooncomplex (bijvoorbeeld wijkwinkels of huisartsenpraktijk onderin een DAEB-appartementencomplex).

De leden van de D66-fractie vragen waarom de regering vindt dat door de voorgestelde wijziging de marktordening tussen woningcorporaties en andere partijen niet wordt verstoord. Deze leden willen graag vernemen

of het onbedoelde voordeel een gevolg is van het feit dat woningcorporaties zeer actief zijn op de markt en in die zin grote spelers zijn en of dezelfde bevoordeelde positie niet geldt voor iedere grote speler in een gebied of regio. Voorts verzoeken deze leden dat de regering uiteenzet welke verschillende waarborgen een transparante en eerlijke mededinging tussen woningcorporaties en marktpartijen gedurende het traject verzekeren. De leden van de VVD-fractie vragen hoe wordt gegarandeerd dat toewijzing van opdrachten op basis van objectieve voorwaarden gebeurt en wie daar controle op houdt. Deze leden vernemen ook graag hoe wordt gegarandeerd dat woningcorporaties en andere marktpartijen daadwerkelijk op gelijke voet kunnen meedingen en niet vooropgesteld of achtergesteld worden. Voorts willen deze leden weten welke waarborgen er zijn daarvoor en hoe, wanneer en op basis van welke voorwaarden dat wordt geëvalueerd.

In het algemeen hebben alle partijen die al in een bepaalde markt actief zijn, potentieel een kennisvoorsprong op partijen die daar nog niet actief zijn. Zij zullen beter op de hoogte zijn van de woningmarktgegevens en het lokale woningmarktbeleid. Dat geldt voor zowel woningcorporaties als marktpartijen. Met het voorliggende wetsvoorstel wordt de informatiepositie meer gelijkgetrokken, zodat de toegelaten instellingen niet (onbedoeld) bevoordeeld kunnen worden ten opzichte van andere marktpartijen. Dit wordt geborgd doordat met de voorgestelde wijziging van artikel 44c van de Woningwet een wettelijke grondslag wordt opgenomen waarmee in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 kan worden bepaald dat woningcorporaties geen toestemming zullen krijgen voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden, indien de gemeente het voornemen niet eerst heeft gepubliceerd via een digitaal platform met landelijk bereik. Publicatie op het ingerichte Platform Marktverkenning voldoet aan deze voorwaarde. Tot op heden kan een dergelijke bekendmaking op de gemeentewebsite of in een lokale krant staan, waardoor niet in de gemeente actieve marktpartijen minder makkelijk op de hoogte waren.

Aanvullend hierop blijft gehandhaafd dat de publicatie ten minste vier weken openbaar gemaakt moet zijn, en dat alle meedingende partijen op de hoogte moeten worden gesteld van de uitkomsten van de markttoets. Daarmee wordt de transparantie en het gelijk speelveld vergroot ten opzichte van de huidige situatie en wordt voorkomen dat gemeentelijke voornemens voor projecten met niet-DAEB-werkzaamheden enkel met lokaal bereik worden gepubliceerd. Hierdoor is de informatiepositie tussen de verschillende partijen gelijk. Het stelsel als geheel kent, samen met de voorgestelde wijzigingen, voldoende waarborgen voor een transparante en eerlijke mededinging. Met de per 1 januari 2018 voltooide scheiding tussen DAEB en niet-DAEB is het aanwenden van staatssteun voor niet-DAEB-activiteiten (kruissubsidiëring) in beginsel niet meer mogelijk. De niet-DAEB-tak moet ongeborgd gefinancierd worden, zelfstandig levensvatbaar zijn en onder marktconforme condities opereren. De Autoriteit woningcorporaties ziet erop toe dat voorgenomen investeringen van woningcorporaties voldoen aan de gestelde voorwaarden. De evaluatie van de vereenvoudiging van de markttoets wordt meegenomen in de volgende evaluatie van de Woningwet in 2022.

De leden van de GroenLinksfractie vragen hoe groot de groep middeninkomens is die tussen wal en schip valt als corporaties hun nieuwe verhuringen in de niet-DAEB marktconform moeten doen, in welke gemeenten dit het meest speelt en waar sluiten de gereuleerde sector en vrije sector niet bij elkaar aan. Deze leden vernemen graag of de oorzaak hiervan de krapte op de woningmarkt of de stijging van de bouwkosten is. Voorts vragen deze leden of de markt in gebieden met hoge druk vanwege

hoge stichtingskosten, door hoge grondprijs en stijgende bouwkosten, nog wel een woning met een huurprijs van tussen € 700 en € 800 kan neerzetten. Ook de leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de markt in staat is om in gebieden met hoge druk woningen tussen € 700 en € 800 neer te zetten, gezien de hoge grondprijzen en stijgende bouwkosten.

De bouwkosten stijgen en de prijzen van grond wisselen per gemeente. We zien echter dat er overal in Nederland nog woningen worden aangeboden in deze prijsklasse. In ontspannen regio's zal dit makkelijker gaan dan in gespannen regio's. Daarom is het van belang dat gemeenten en investeerders met elkaar in gesprek gaan om te kijken op welke manier en onder welke voorwaarden deze woningen gerealiseerd kunnen worden.

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel het aantal niet-DAEB-woningen bij toegelaten instellingen momenteel is, en wat de verwachting is voor de toekomst.

Op basis van voorlopige gegevens zijn er na de scheiding DAEB en niet-DAEB iets meer dan 140.000 niet-DAEB-woningen. Bij de Staat van de Volkshuisvesting 2019 zal ik ingaan op de investeringen in de op dat moment beschikbaar gekomen nieuwe meerjarenplannen 2019–2023 van woningcorporaties.

3.2.1. Meer transparantie bij plannen voor middenhuur

De leden van de VVD-fractie vragen vanaf wanneer opdrachten van gemeenten kunnen worden aangeboden op het platform middenhuur. Deze leden vernemen graag of dat alleen kan voor opdrachten op grond van gemeenten zelf, of ook voor opdrachten op grond van woningcorporaties en marktpartijen. Voorts willen deze leden weten wat de voorwaarden zijn waaraan voldaan moet worden voordat opdrachten op het Platform aangeboden kunnen worden.

Opdrachten kunnen op het platform marktverkenning van de website <https://abk.aanbestedingskalender.nl/marktverkenning> aangeboden worden sinds februari 2018. Momenteel ontwikkelen de beleggers van Holland Property Plaza (HPP), VNG en Aedes samen een handreiking en format dat gebruikt kan worden om markttoetsen te publiceren.

Met de voorgestelde vereenvoudiging van de markttoets wordt een openbare publicatie op een digitaal platform met landelijk bereik verplicht indien een toegelaten instelling de niet-DAEB-activiteit op wil pakken. Dat is ongeacht of de grond in eigendom is van de gemeente, een marktpartij of een particulier. Onder de huidige regelgeving hoeft bij herstructurering op grond in eigendom van de woningcorporatie geen markttoets plaats te vinden en dat blijft ongewijzigd. Elke partij kan een aanbieding publiceren op het Platform middenhuur.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de reacties van marktpartijen op het Platform Middenhuur zijn geweest en hoe de regering deze reacties beoordeelt.

Tijdens de Samenwerkingstafel middenhuur werd duidelijk dat marktpartijen publicaties van gemeentelijke voornemens om te bouwen niet goed konden vinden en in sommige gevallen kleinere projecten over het hoofd zagen. De aanbeveling om een digitaal platform op te richten met landelijk bereik was een oplossing voor dit probleem, waartoe de partijen aan de lokale samenwerkingstafels, waaronder marktpartijen, in gezamenlijkheid zijn gekomen. Het platform is goed ontvangen door marktpartijen.

De leden vragen waarom gemeenten en woningcorporaties «mogelijk» de financiering van het Platform Middenhuur moeten oppakken en wat de geschatte kosten van een dergelijk systeem zijn.

Tot en met 2022 kunnen gemeenten kosteloos hun opdrachten publiceren op het Platform middenhuur, terwijl de reguliere kosten van een publicatie € 120 zijn. Gemeenten en woningcorporaties moeten mogelijk de financiering van het platform middenhuur oppakken na enkele jaren omdat het gangbaar is dat de gebruikers van een dienst ervoor betalen. Dit staat echter niet vast en kan tegen die tijd opnieuw bezien worden. Het platform Marktverkenning Middenhuur heeft circa € 6.000 gekost inclusief het kosteloos publiceren van opdrachten tot en met 2022.

3.2.2. Versnellen van de procedure

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel tijd het scheidt nu het goedkeuringsverzoek niet meer ingediend hoeft te worden.

In het voorliggende wetsvoorstel komt de zienswijze van het WSW te vervallen. Voor zienswijzen is een termijn van maximaal zes weken gebruikelijk. Daarnaast hoeven gemeenten niet meer bij de Autoriteit woningcorporaties te melden dat zij voornemens zijn een woningcorporatie een niet-DAEB-activiteit te laten oppakken. De toegelaten instelling moet immers later in het proces documenten overleggen aan de externe toezichthouder waarin de gemeente verklaart dat zij de niet-DAEB-activiteit noodzakelijk acht. Bij elkaar opgeteld kan de goedkeuringsprocedure tenminste acht weken verkort worden.

De leden van de VVD-fractie vragen naar de gevolgen van het aantrekken van ongeborgde financiering door woningcorporaties voor de borging van het WSW en de achtervang op de borging van het Rijk en gemeenten. Specifiek vragen zij daarbij naar het zekerheidsrecht dat WSW kan vestigen. De leden van de VVD-fractie vragen of de regering bereid is om meer druk te zetten op de ondertekening van een aangepaste volmacht. Ook vragen zij of de huidige eis van de waarde van het resterende onderpand niet te laag is en of tweemaal het bedrag van de geborgde restschuld niet te risicovol is. Daarnaast vragen zij of de regering bereid is de zienswijze van het WSW te blijven handhaven.

Het WSW heeft sinds 1 juli 2017 de mogelijkheid om zekerheden te vestigen op niet-DAEB onderpand wanneer de woningcorporatie in een slechte financiële positie dreigt te geraken. Ook het reglement van deelneming van het WSW is hierop aangepast. Dat betekent dat het WSW sindsdien zekerheidsrechten kan vestigen op andere activa dan vastgoed, zoals aandelen in of leningen aan een dochteronderneming (bijvoorbeeld bij juridische of hybride scheiding), banksaldi en alle overige vermogensbestanddelen. Het WSW kan op dit moment dus zekerheidsrechten vestigen op het niet-DAEB-bezit van woningcorporaties. Als laatste stap moeten nu ook de volmachten daarop worden aangepast zodat het WSW dit niet hoeft af te dwingen bij de rechter als een woningcorporatie hier niet aan meewerkt, hetgeen in geval van acute financiële stress te prefereren is. Op grond van artikel 21d, vierde lid van de Woningwet kan het WSW de zekerheidsrechten vestigen op het niet-DAEB-bezit als er sprake is van een situatie zoals bepaald in artikel 29 van de Woningwet, namelijk als de financiële middelen ontbreken om de werkzaamheden van de woningcorporatie te kunnen voortzetten. Het WSW heeft aangegeven dat het onderwerp onderdeel is van het strategisch programma dat WSW in 2019 uitvoert ter versterking van het borgstelsel. Dit in aansluiting op mijn eerdere verzoek aan het WSW om dit met veel urgentie op te pakken.

Geborgde financiering kan per definitie alleen betrekking hebben op het DAEB-bezit. In de niet-DAEB-tak kan geen sprake zijn van geborgde financiering. Het onderpand voor de geborgde financiering van DAEB-activiteiten kan echter wel in de niet-DAEB-tak zijn gelegen. Een woningcorporatie moet op grond van het reglement van deelneming schriftelijk toestemming vragen aan het WSW voor het aangaan van ongeborgde financiering. Verder geldt dat op grond van het reglement van deelneming het WSW in moet stemmen als een woningcorporatie zekerheden, zoals onderpand, wil verstrekken aan een derde zoals een externe financier. Het WSW heeft daar verschillende voorwaarden voor opgesteld²¹, waaronder dat na vrijgave van het onderpand het geborgde uitstaande leningvolume ten opzichte van de som van de WOZ-waarde van het onderpand (dekkingsratio) kleiner of gelijk is aan 40%. De voorwaarde is dus strenger dan tweemaal de geborgde restschuld (50%) zoals in de vraag genoemd wordt. Doel hiervan is dat het WSW in geval van een aanspraak op de borg kan terugvallen op voldoende zekerheid. Bij een dekkingsratio van 40% of lager ziet het WSW weinig risico's. Ter illustratie: bij een dekkingsratio van 40% van het bij WSW ingezette onderpand dient per woningcorporatie de WOZ-waarde ten minste twee en half maal zo hoog te zijn als de geborgde schuld. Wanneer een dekkingsratio na vrijgave zich tussen de 40% en 50% bevindt doet het WSW een nadere beoordeling. Het WSW kijkt dan extra scherp of er niet sprake is van een wezenlijke risicoverslechtering of onacceptabele risicopositie voor de borger. De voorwaarden voor het vrijgeven van onderpand gelden bovendien naast de bredere controle van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW op de financiële continuïteit van woningcorporaties. Daarmee ben ik met het WSW van mening dat het WSW voldoende onderpand heeft tegenover zijn borgstelling. Het hanteren van een strengere grenswaarde op de dekkingsratio voor het vrijgeven van onderpand zou een onnodige belemmering vormen voor het aantrekken van externe, ongeborgde financiering voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van middenhuur, waartoe in het regeerakkoord is opgenomen om dit voor corporaties te vereenvoudigen doormiddel van aanpassing van de markttoets.

De leden van de SP-fractie vragen naar een overzicht van de voorwaarden en procedurestappen van een goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden in de niet-DAEB-tak. Daarnaast vragen deze leden in het overzicht aan te geven welke voorwaarden of stappen veranderen met dit wetsvoorstel.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van voorwaarden en procedures-tappen van het goedkeuringsproces zoals dit nu geldt en zoals het eruit ziet na de wijziging.

Oud	Nieuw
Gemeente legt vast dat een investering in middenhuur noodzakelijk is op basis van de lokale volkshuisvestelijke opgave.	<i>Vervalt: impliciet via afkeuringsgrond</i>
Gemeente publiceert digitaal ten minste vier weken lang gewenste investering en de voorwaarden waaronder deze moeten worden uitgevoerd.	Gemeente publiceert digitaal op een platform met landelijk bereik ten minste vier weken lang de gewenste investering en de voorwaarden waaronder deze moeten worden uitgevoerd.
Marktpartijen kunnen reageren.	<i>Vervalt: corporaties en marktpartijen kunnen gelijktijdig meedingen</i>

²¹ http://www.wsw.nl/uploads/tx_ddownload/20160921_WSW_richtlijn_onderpand_sectie_vrijgave_-_definitief_2.pdf

<i>Oud</i>	<i>Nieuw</i>
De gemeente verklaart de corporatie niet te bevoordelen.	<i>Vervalt: gemeente informeert alle partijen over uitkomst marktverkenning</i>
Is de corporatie bereid de investering te doen, dan maakt de gemeente een melding bij de Autoriteit woningcorporaties.	<i>Vervalt: melding vooraf heeft geen meerwaarde voor het toezicht</i>
De corporatie verzoekt om een zienswijze WSW voor de ICR en LTV.	<i>Vervalt: dubbeling in toezicht van WSW en de Autoriteit woningcorporaties.</i>
Indienen goedkeuringsverzoek bij Autoriteit woningcorporaties, met daarbij de algemene bekendmaking, projectinformatie, zienswijze WSW en verklaring van de gemeente.	Indienen goedkeuringsverzoek bij de Autoriteit woningcorporaties, met de algemene bekendmaking en de verklaring van de gemeente.
De Autoriteit woningcorporaties besluit binnen acht weken op het verzoek.	De Autoriteit woningcorporaties besluit binnen acht weken op het verzoek.
De Autoriteit woningcorporaties weegt het minimaal voorgeschreven rendement op projectniveau mee in haar overweging.	<i>Vervalt: toezicht op opereren onder marktconforme condities op portefeuilleniveau</i>
Indien er te weinig middelen zijn voor DAEB-activiteiten, volgt geen goedkeuring.	<i>Vervalt: met scheiden/splitsen twee zelfstandig levensvatbare takken.</i>
Indien gevaar dreigt t.a.v. de financiële continuïteit, volgt geen goedkeuring.	Bij onvoldoende middelen, geen goedkeuring.

3.2.3. Verduidelijking van de regelstructuur

De leden van de VVD-fractie vragen hoe gemeenten op dit moment investeren in niet-DAEB-woningen en wat zij moeten doen bij de goedkeuringsprocedure.

De gemeente investeert niet zelf in niet-DAEB-woningen. In de goedkeuringsprocedure draagt de gemeente zorg voor de openbare publicatie, moet ze verklaren dat de werkzaamheden lokaal gewenst zijn en dat nagegaan is of anderen partijen interesse hebben om de werkzaamheden uit te voeren.

De leden van de SP-fractie vragen waaruit blijkt dat marktpartijen bereid zijn een huurwoning met een huurprijs vlak boven € 710,68 te bouwen in schaarstegebieden en indien deze partijen daar nu al niet toe bereid zijn waarom het dan niet in de rede ligt om de markttoets af te schaffen.

Of marktpartijen bereid zijn om een huurwoning met een huurprijs vlak boven de € 710,68 te bouwen, blijkt uit de markttoets. Door het openbaar maken van de door de gemeente gewenste investeringen in bijvoorbeeld de bouw van koopwoningen of huurwoningen in de vrije sector, worden marktpartijen in gelegenheid gesteld om hun interesse kenbaar te maken. Dit zorgt voor een gelijke informatiepositie tussen toegelaten instellingen, lokale marktpartijen en marktpartijen die elders actief zijn.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of met het vereenvoudigen of schrappen van bepaalde procedurestappen wordt ingegaan tegen de uitkomsten van de parlementaire enquête woningcorporaties. Hierbij denken deze leden met name aan het schrappen van de vereiste zienswijze van de borgingsvoorziening (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) over de effecten van nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden op de financiële ratio's.

De reden om een zienswijze van het WSW op te nemen in de markttoets-procedure, was om zeker te stellen dat de risico's en financiële effecten van investeringen in beeld zijn. Zowel WSW als de Autoriteit woningcorporaties hebben aangegeven dat zij op basis van hun reguliere kaders en de door corporaties jaarlijks ingediende meerjarenplannen (dPi) en verantwoordingsinformatie (dVi) hier reeds voldoende inzicht in hebben. De zienswijze van het WSW blijkt daarmee in de praktijk niet nodig te zijn om eventuele risicovolle niet-DAEB-investeringen op tijd te detecteren en schade voor de DAEB-activiteiten van de toegelaten instelling te voorkomen. Daarmee kan deze procedurestap, die meerdere weken in beslag kan nemen, komen te vervallen zonder dat de onderliggende uitgangspunten in het geding komen.

De leden van de SP-fractie vragen welke punten uit de Woningwet zullen verdwijnen en in het Besluit zullen worden opgenomen en met welke reden.

Het verhelderen van de regelstructuur bestaat uit:

1. Het groeperen van de procedurevereisten in één artikel in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna; BTIV).
In de huidige regelgeving zijn de procedurevereisten voor de markttoets vastgelegd in artikel 44c van de Woningwet (eerste lid, onderdelen a tot en met i, en tweede lid), met aanvullende vereisten in artikel 43 van het BTIV. Voorgesteld wordt om de gehele procedure samen te voegen in één artikel in het BTIV. Daarmee is de gehele procedure op één artikel beschreven en is het niet meer nodig zowel de Woningwet als het BTIV te raadplegen om het overzicht van de procedure te krijgen.
2. Het groeperen van de goed- en afkeuringsgronden in de Woningwet. De goed- en afkeuringsgronden zijn in de huidige regelgeving te vinden in zowel artikel 44c van de Woningwet (derde lid) als artikel 45 van het BTIV. In het voorliggende wetsvoorstel zijn deze gegroepeerd in het tweede lid van artikel 44c van de Woningwet. Daarmee zijn de goed- en afkeuringsgronden op één goed vindbare plek beschreven en is het niet langer nodig zowel de Woningwet als het BTIV te doorzoeken om het volledige overzicht te hebben.
3. Het zoveel mogelijk beperken van het aantal uitzonderingsgronden. Op dit moment is in artikel 44c van de Woningwet vastgelegd dat voor alle niet-DAEB-activiteiten voorafgaande goedkeuring van de toezicht-houder nodig is. In het BTIV zijn in de artikelen 41 en 42 tien bepalingen opgenomen die tot gevolg kunnen hebben dat (delen van) de markttoets achterwege kunnen blijven. Door artikel 44c van de Woningwet zodanig aan te passen dat daarin wordt vastgelegd dat de markttoets noodzakelijk is voor het doen bouwen of verwerven van woningen en bedrijfsmatig onroerend goed in plaats van voor alle activiteiten, kan een groot deel van de uitzonderingen vervallen. Dit draagt bij aan een meer heldere en overzichtelijke regelgeving.

In het overzicht op de volgende bladzijde is weergegeven om welke bepalingen het gaat, welk effect zij hebben en wat voorgesteld wordt hieraan te wijzigen.

Artikel	Maatregel	Wordt	Geregeld via
41, a	Onderhoud aan woningen ti	Vervallen. Niet meer nodig i.v.m. herformulering artikel 44c Woningwet	Wet maatregelen middenhuur en onderliggende regelgeving
41, b	Herstructurering tot € 62.500		
41, d	Onderhoud aan bedrijfsmatig onroerend goed toegelaten instelling		
41, e	Verhuren woningen en bedrijfsmatig onroerend goed toegelaten instelling		
41, g	Verkopen woningen en bedrijfsmatig onroerend goed toegelaten instelling		
41, h	Adm. diensten aan verbonden onderneming		
41, c	Verplichte terugkoop bij verkoop onder voorwaarden	Blijven gehandhaafd	
42, 1	Herstructurering op eigen grond		
42, 2	Discretionaire bevoegdheid Autoriteit woningcorporaties		
41, f	Aankopen met max. 10% niet-DAEB	Van 10% naar 25%	BTIV markttoets (voorhang)
nmb	Herstructurering erfpacht	Nieuw	

3.2.4. Marktconformiteit op portefeuilleniveau

De leden van de VVD-fractie vragen waarom er met de rendementseis op projectniveau de «lokaal gewenste investering» niets gedaan kan worden. Deze leden vinden dat de oorzaken daarvan specifiek lijken te zijn, terwijl het laten vervallen van een rendementseis een generieke maatregel is. Daarom vernemen deze graag waarom niet een specifieke maatregel wordt genomen.

Zoals in de memorie van toelichting is beschreven, is met de voltooide scheiding tussen DAEB en niet-DAEB geborgd dat de niet-DAEB-tak onder marktconforme condities opereert. Net als bij marktpartijen geeft de voorgestelde wijziging ruimte om bij individuele projecten een lager rendement te halen, zolang de niet-DAEB-tak als geheel levensvatbaar blijft, zelfstandig gefinancierd wordt en geen gebruik maakt van staatssteun. Daarmee wordt een belemmering weggenomen om meer woningen in het middenhuursegment te realiseren, zonder dat onderliggende uitgangspunten in het geding komen. In de praktijk kunnen specifieke projecten voorkomen, bijvoorbeeld bij meer complexe binnenstedelijke herstructurering waarin een lager brutoaanvangsrendement op projectniveau voorstelbaar is. Het specifiek beschrijven van dergelijke situaties zou leiden tot meer complexe regelgeving en hogere administratieve lasten in plaats van de beoogde vereenvoudiging.

De leden van de VVD-fractie vragen of, en hoe, op dit moment het rendement voor niet-DAEB-takken op niet-DAEB-portefeuilles wordt berekend en of de regering bereid is in het wetsvoorstel duidelijk te maken hoe dit zal worden berekend.

Het toezicht op woningcorporaties hierop is gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties. De manier waarop het financieel toezicht is ingericht, is vastgelegd in het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW. Het toezicht op het op marktconforme uitgangspunten opereren van de niet-DAEB-tak als geheel

wordt aan de hand van verschillende elementen vormgegeven. Als grondslag geldt dat de niet-DAEB-tak net als andere marktpartijen geen staatssteun ontvangt en zelfstandig levensvatbaar en (commercieel) financierbaar moet zijn. Vanuit dit uitgangspunt gelden voor de niet-DAEB-tak strengere normen ten aanzien van de financiële ratio's. Zo dient de solvabiliteit minimaal 40% te zijn in plaats van 20%, en de rentedekkingsgraad (Interest Coverage Ratio (ICR)) minimaal 1,8 tegen 1,4 in de DAEB-tak. Daarnaast kijkt de Autoriteit woningcorporaties naar verschillende elementen van het rendement in de niet-DAEB-tak en beziet deze op doelmatigheid. Het gaat met name om de huur en de onderhouds- en beheerlasten.

Tevens beziet de Autoriteit woningcorporaties of de woningcorporatie een helder afwegingskader heeft voor haar niet-DAEB-activiteiten, waarbij het lokaal bepaalde maatschappelijke nut goed wordt afgewogen tegen de financiële eisen. Daarbij wordt onder meer gekeken of de woningcorporatie, gedifferentieerd naar type bezit, ter zake rendementsdoelstellingen heeft geformuleerd. Het rendement zal te allen tijde zodanig hoog moeten zijn dat de marktconforme grondslag van de niet-DAEB, zijnde zonder steun zelfstandig levensvatbaar en commercieel financierbaar, niet in het geding kan komen. De Autoriteit woningcorporaties toetst ook of de woningcorporatie afwijkt. Geconstateerde tekortkomingen kunnen aanleiding zijn voor de Autoriteit woningcorporaties voor nader onderzoek naar het financiële beleid en beheer van de woningcorporatie.

De leden van de D66-fractie vragen of de Autoriteit Woningcorporaties erop toeziet dat de aanvangshuren in de niet-DAEB-tak van corporaties marktconform is en of dit ook geldt voor nieuwe projecten. De leden vragen verder of dit ook betekent dat corporaties die middenhuur realiseren gedwongen zullen worden om hogere huren te vragen dan zij eigenlijk zouden willen of dat corporaties (in de niet-DAEB-tak) vrij zijn om zelf de huur te bepalen van de middenhuurwoningen, net als commerciële aanbieders dat mogen.

De Autoriteit woningcorporaties ziet toe op de marktconformiteit in de niet-DAEB-tak als geheel. De Autoriteit woningcorporaties maakt samen met het WSW de basisbeoordeling van de financiële continuïteit en levensvatbaarheid van beide takken, zoals vastgelegd in het gezamenlijk beoordelingskader. De inhoud van het vervolgonderzoek is afhankelijk van de mogelijke oorzaken en kent een sterke samenhang met de beoordeling van het bedrijfsmodel, de governance en de organisatie. Daarin wordt onder andere naar marktconformiteit gekeken vanuit de onderhouds- en beheernorm, uitgewerkt naar beide takken en het huurniveau.

Indien de ontwikkeling van de aanvangshuur duidelijk afwijkt van een marktconform verloop is dit een punt van signalering en onderzoek. In het reguliere toezicht worden eventuele projectverliezen binnen het geheel onderzocht op basis van de prognose-informatie. Dit kan aanleiding zijn voor verder onderzoek en interventies.

Woningcorporaties zijn niet verplicht om voor alle niet-DAEB-woningen een maximale markthuur te vragen, zolang de niet-DAEB-tak op *totaal* niveau maar een marktconform rendement behaalt. Marktconform wil zeggen: rekening houdend met de lokale woningmarktsituatie. In sommige regio's zal de marktconforme huur onder de liberaliseringsgrens kunnen liggen. In het reguliere toezicht zal hier aandacht voor zijn.

Met betrekking tot parkeerplaatsen vragen de leden van de D66-fractie of het waar is dat deze in principe als niet-DAEB worden aangemerkt, waardoor vooraf toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties nodig

is om deze aan te leggen. Volgens deze leden stellen gemeenten in de regel parkeernormen en kan het samenspel van regels negatieve gevolgen hebben voor de haalbaarheid van binnenstedelijke (sociale) projecten en in elk geval tot vertraging leiden. Daarom vragen deze leden of de regering bekend is met deze problematiek, en of de regering nader kan toelichten wat haar standpunt in dezen is. Deze leden stellen ook vast dat het kan voorkomen dat een sociale huurder geen gebruik kan of wenst te maken van de parkeerplaats (van de corporatie) zodat het verhuren van deze parkeerplaats dan voor de hand ligt, maar kan worden aangemerkt als een commerciële activiteit, terwijl dit een zeer klein onderdeel is van een compleet project. Daarom vernemen deze leden graag of de regering vindt dat het aanleggen en verhuren van een parkeerplaats in principe niet-DAEB is, waarvoor een uitgebreide markttoets nodig is voordat sociale projecten kunnen worden gestart.

Er is geen markttoets nodig voor het realiseren van bij DAEB-woningen horende parkeerplaatsen die aan de bewoners van DAEB-woningen worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld. De Autoriteit woningcorporaties heeft dit recentelijk ook expliciet op haar website beschreven.

4. Verhouding tot hoger recht

4.1. Wijziging van de Huisvestingswet

De leden van de VVD-fractie merken op dat het begrip «huishouden» in verschillende gemeenten verschillend wordt gedefinieerd en menen dat als deze definitie te verschillend gedefinieerd en gehanteerd wordt, hierdoor minder woonruimte beschikbaar is voor samenwonende huishoudens. Deze leden vragen of de regering die analyse deelt en wat de regering kan doen om te voorkomen dat gemeenten de definitie te verschillend definiëren en hanteren en daardoor een oplossing voor het schaarsteprobleem in de weg staan. Verder vernemen deze leden graag of de regering het delen van een woning door samenwonende huishoudens die daarvoor kiezen een wenselijke vorm van huisvesting is, die een duurzame en innovatieve oplossing kan zijn bij schaarste op de woningmarkt.

In de Huisvestingswet 2014 wordt een woonruimte omschreven als een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden²². Het begrip «huishouden» is niet nader omschreven in de Huisvestingswet 2014, hetgeen inhoudt dat het begrip verwijst naar wat daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan. Binnen dat kader heeft de gemeenteraad mogelijkheden om dit begrip nader te omschrijven in de huisvestingsverordening. Uiteraard moeten mensen zelf kunnen bepalen met wie ze een huishouden vormen, maar dit mag er niet toe leiden dat woningen worden gebruikt voor doeleinden die er niet mee in overeenstemming zijn. In bepaalde gemeenten is in de huisvestingsverordening opgenomen dat bepaalde vormen van woningdelen zijn toegestaan. Dit is een lokale afweging van de gemeenteraad. In andere gemeenten speelt de omschrijving van het begrip «huishouden» een belangrijke rol in het tegengaan van illegale verkamering van woningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten of studenten. Het is aan de gemeenteraad om hier op basis van de lokale omstandigheden indien gewenst nadere invulling aan te geven.

²² Artikel 1, eerste lid, onderdeel j, onder 1, van de Huisvestingswet 2014

De leden van de VVD-fractie vragen waarom de regering denkt dat gemeenten zorgvuldig zullen omgaan met het inzetten van een huisvestingsverordening en hoe de regering gaat controleren en zorg dragen dat door deze wetwijziging geen disproportioneel deel van de huurmarkt wordt aangewezen in de verordening.

Ieder bestuursorgaan dient zorgvuldig gebruik te maken van zijn bevoegdheden. Aangezien de gemeenteraad als democratische gelegitimeerd orgaan van de gemeente, de huisvestingsverordening en de categorieën van woonruimte waarop deze van toepassing moet vaststellen, zal de schaarste die onevenwichtige en onrechtvaardige effecten heeft voldoende onderbouwd moeten worden. In het kader van het interbestuurlijke toezicht zijn het de gedeputeerde staten van de provincie die hierop toezicht uitoefenen. Indien nodig kunnen gedeputeerde staten in overleg met het vakdepartement, in dit geval het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, maatregelen worden getroffen, om misbruik van bevoegdheid tegen te gaan. Bij de toepassing van de huidige Huisvestingswet 2014 zijn mij geen gevallen bekend waarin de gemeenten misbruik maken van hun bevoegdheid. Ik heb dan ook niet de verwachting dat dit in de toekomst anders zal zijn.

De leden van de VVD-fractie vragen waarop de regering de inschatting baseert dat slechts sprake zou zijn van een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van de verhuurder.

Op basis van dit wetsvoorstel kunnen gemeenten in hun huisvestingsverordening regelen dat de huurder moet voldoen aan bepaalde eisen om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning. De eigenaar kan echter nog steeds zelf besluiten of de woning wordt verhuurd, verkocht of zelf bewoond. In het geval van verhuren kan de verhuurder nog steeds zelf een huurder zoeken en dus ook weigeren. Tevens kan de verhuurder zelf de huurprijs en de huurprijsverhoging bepalen van de woning, aangezien het hier om geliberaliseerde woningen zal gaan. Daarmee wordt hier dus slechts zeer beperkt ingegrepen in het eigendomsrecht.

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel gemeenten momenteel een huisvestingsverordening hebben, en hoeveel gemeenten dit in theorie zouden kunnen zijn. Deze leden willen graag weten of er gemeenten zijn die geen gebruik maken van de mogelijkheden tot sturing die er zijn en op welke wijze zij daarop worden gewezen.

Uit het onderzoek van het RIGO dat op 4 juli 2018 aan Uw Kamer is gestuurd²³, blijkt dat 187 gemeenten momenteel een huisvestingsverordening hebben. Uit deze analyse blijkt dat vrijwel alle gemeenten in de provincie Zuid-Holland, de provincie Utrecht, een groot deel van Gelderland en het zuiden van de provincie Noord-Holland een huisvestingsverordening hebben. Verder zijn er huisvestingsverordeningen op de Waddeneilanden, in de stad Groningen, in de regio rond de gemeente Eindhoven en in nog enkele gemeenten. Het is een lokale beslissingen of specifieke instrumenten worden ingezet.

4.2. Wijziging van de Woningwet

De leden van de VVD-fractie vragen hoe kan worden voorkomen dat gemeenten eerst zelf belemmeren dat de markt het oppakt door onredelijke eisen te stellen, om daarna de markttoets te vereenvoudigen en woningcorporaties het te laten oppakken.

²³ Bijlage bij brief, Kamerstukken II, 2017–2018, 34 454, nr. 10

Dit wordt voorkomen door het vergroten van de transparantie door middel van de algemene bekendmaking met een landelijk bereik en door een grond voor de Autoriteit woningcorporaties om goedkeuring te onthouden in het geval een woningcorporatie de werkzaamheden zou gaan uitvoeren. Indien de gemeente verwacht een corporatie nodig te hebben voor het uitvoeren van werkzaamheden, publiceert zij de door haar gewenste werkzaamheden en eventuele (rand)voorwaarden op een digitaal platform met landelijk bereik. Marktpartijen en woningcorporaties kunnen gelijktijdig reageren en worden ook op de hoogte gesteld van welke partij de werkzaamheden gaat verrichten. Is dat een corporatie, dan is goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties noodzakelijk. In het tweede lid van artikel 44c is onder b opgenomen dat geen goedkeuring verleend wordt, indien het investeringsvoornemen van de corporatie niet is gepubliceerd. Dat is niet alleen het geval wanneer géén bekendmaking heeft plaatsgevonden, maar ook wanneer de bekendmaking een andere investering of andere voorwaarden betreft.

Marktpartijen worden hiermee dus op de hoogte gesteld van de voorgenomen investeringen van de woningcorporatie. Mocht een gemeente de openbare publicatie niet uitgevoerd hebben, dan kan de Autoriteit woningcorporaties goedkeuring onthouden aan de voorgenomen investeringen van de woningcorporatie.

Voorts vragen de leden van de VVD-fractie bij hoeveel markttoetsen de Autoriteit woningcorporaties een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven en bij hoeveel markttoetsen de Autoriteit woningcorporaties géén verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven en wat de argumentatie van de Autoriteit woningcorporaties daarvoor was.

Niet alle markttoetsen leiden tot een goedkeuringsprocedure bij de Autoriteit woningcorporaties. Als na een markttoets interesse van de markt is gebleken, kan de marktpartij de investering zonder verdere interventie van de toezichthouder oppakken. Dit is bijvoorbeeld het geval geweest in de gemeente Den Haag, zoals bleek uit de inventarisatie van de stand van zaken naar aanleiding van de Samenwerkingstafel middenhuur. Uit enquêteresultaten van onderzoek in het kader van de evaluatie van de herziene Woningwet blijkt dat in circa 40% van het totaal aantal markttoetsen, een marktpartij het project heeft opgepakt.

In 2017 heeft de Autoriteit woningcorporaties 26 keer toestemming verleend voor voorgenomen niet-DAEB-werkzaamheden. In de eerste helft van 2018 zijn er elf verzoeken voor niet-DAEB-investeringen ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties. Hiervan zijn er drie aanvragen door de woningcorporaties ingetrokken, zes aanvragen goedgekeurd, één aanvraag afgewezen en bleek één aanvraag onnodig te zijn. Deze informatie staat niet op het landelijke portaal. Bij één aanvraag is geen goedkeuring verleend, omdat er geen markttoets was uitgevoerd.

Daarnaast heeft de Autoriteit woningcorporaties in de eerste helft van 2018 twaalf verzoeken voor beheerwerkzaamheden voor derden ten behoeve van de huisvesting van statushouders ontvangen waarvan er elf zijn goedgekeurd en één is teruggetrokken. In alle gevallen is eerst een lichte markttoets gedaan.

De leden van de VVD-fractie merken voorts op dat de Europese Commissie voorschriften heeft gegeven over de scheiding van kosten en opbrengsten tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Deze leden vragen wat vindt de Europese Commissie van de huidige invulling. Deze leden merken verder op dat het achteraf ingrijpen van de Europese Commissie grote gevolgen met zich kan meebrengen voor het besluit en de bijbeho-

rende wet vragen of de regering bereid is de Europese Commissie te consulteren om rechtszekerheid te kunnen garanderen.

De Europese Commissie heeft voorwaarden geformuleerd voor staatssteun aan woningcorporaties. Een van de voorwaarden voor bestaande en geoorloofde steun was de scheiding van kosten en opbrengsten van DAEB en niet-DAEB. In de herziening van de Woningwet in 2015 is deze scheiding in overeenstemming met die voorwaarden voorgeschreven. De markttoets maakte geen deel uit van de voorwaarden zoals overeengekomen met de Europese Commissie. Het betreft een maatregel die het toenmalig kabinet, los van de staatssteunbeschikking, wenste vorm te geven. Het aanpassen van de maatregel, zoals opgenomen in het regeerakkoord, behoeft derhalve geen consultatie of notificatie bij de Europese Commissie.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen hoe de voorgestelde wetwijziging zich verhoudt tot de evaluatie van de Woningwet en of de regering het mogelijk dat naar aanleiding van die evaluatie er op het punt van middenhuur nog nadere wetwijzigingen zullen volgen. Indien er naar aanleiding van de evaluatie nog nieuwe wijzigingen volgen vernemen deze leden graag hoe de regering gaat borgen dat deze samenlopen met het voorliggende wetsvoorstel. Tot slot willen deze leden graag weten wat de actuele planning van de evaluatie van de Woningwet is.

In 2018 vindt de evaluatie van de in 2015 herziene Woningwet plaats. Dit is het eerste moment waarbij integraal wordt gekeken naar de doeltreffendheid en (neven)effecten van die herziening. In de afgelopen jaren is echter regelmatig naar verschillende onderdelen gekeken, bijvoorbeeld naar aanleiding van signalen uit de praktijk of ontwikkelingen op de woningmarkt. Zo heeft de Samenwerkingstafel middenhuur begin 2018 haar eindrapport uitgebracht, waarin is geconcludeerd dat in de markttoets onnodige belemmeringen zitten om meer middenhuurwoningen te realiseren. Ook in het regeerakkoord is afgesproken de markttoets te vereenvoudigen. Naar aanleiding daarvan is een wetsvoorstel voorbereid, dat in het voorjaar breed geconsulteerd is en nu voorligt in uw Kamer. Ik heb daarom geen aanleiding te verwachten dat de evaluatie van de herziene Woningwet tot een ander voorstel zou leiden. Wel denkbaar is dat de komende tijd, naast de hier voorgestelde maatregelen, aanvullende manieren worden gevonden om het realiseren van meer middenhuurwoningen te stimuleren. Daarover ga ik dan graag met Uw Kamer het gesprek aan. Met de in dit wetsvoorstel voorgenomen wijzigingen kunnen echter nu al stappen in de goede richting worden gezet. Ik verwacht de evaluatie van de Woningwet begin 2019 aan uw Kamer toe te kunnen zenden.

5. Gevolgen voor burgers en bedrijven

De leden van de VVD-fractie lezen in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel dat met betrekking tot regeldrukeffecten deze wetwijziging een doorwerking kan hebben naar bedrijven. Deze leden vragen daarom hoe dit kan zoveel mogelijk kan worden voorkomen en wat gemeenten hiervoor moeten doen.

In de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel worden de kwantitatieve effecten voor toegelaten instellingen op de regeldruk van de voorliggende wijzig besproken. Naar verwachting zullen de administratieve lasten volgend uit de markttoetsprocedure van toegelaten instellingen dalen met 6% per jaar naar aanleiding van de vereenvoudiging van de markttoets.

De leden van de D66-fractie, de ChristenUnie-fractie en de GroenLinks-fractie vragen wat de juridische status van de marktverkenning is. Zij vernemen graag of indien uit de marktverkenning voortvloeit dat een marktpartij als enige bereid en in staat is de werkzaamheden te verrichten, het project dan automatisch aan die partij wordt gegund. Ook zijn deze leden benieuwd naar wat de te volgen koers is als meerdere marktpartijen bereid zijn. De leden van de GroenLinksfractie vragen verder wat de relatie van de marktverkenning is ten opzichte van een aanbesteding.

De juridische status van een marktverkenning is die van een voorwaarde om te komen tot een goedkeuring van door een toegelaten voorgenomen niet-DAEB-activiteiten. Indien geen marktverkenning is uitgevoerd, kan de Autoriteit woningcorporaties het verzoek niet goedkeuren. Anders dan de leden lijken aan te nemen kan de uitkomst van een marktverkenning nooit zijn dat een marktpartij als enige bereid en in staat is deze werkzaamheden uit te voeren. De goedkeuringsprocedure veronderstelt immers op z'n minst het voornemen en de bereidheid van een toegelaten instelling daartoe. Ongeacht het aantal marktpartijen dat interesse toont, valt het binnen de discretionaire beleidsvrijheid van de gemeente om een zienswijze te formuleren over de vraag of de nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden beter door de markt of door de toegelaten instelling kunnen worden verricht.

Een marktverkenning verschilt in zoverre van een aanbesteding dat een gemeente niet optreedt als opdrachtgever en financier van de niet-DAEB-werkzaamheden. Een gemeente wordt ook geen eigenaar van het resultaat van die werkzaamheden. De marktverkenning heeft uitsluitend tot doel te komen tot een gelijk speelveld tussen toegelaten instelling en marktpartijen.

6. Inwerkingtreding

De leden van de SP-fractie vragen om te voorzien in een evaluatie over 3 jaar, om te bezien of wet- en regelgeving uitwerkt zoals bedoeld en of aanpassing nodig is.

De evaluatie van deze wijzigingen zullen in de reguliere evaluaties van de Woningwet en de Huisvestingswet 2014 worden meegenomen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren