

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

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De waarnemend griffier van de commissie,
Hendrickx

Inleiding

De leden van de VVD-fractie bedanken de Minister voor haar beantwoording in het vorige Schriftelijke Overleg. Zij hebben met interesse kennisgenomen van de antwoorden maar hebben nog enkele aanvullende vragen. Het besluit heeft een groot effect op de woningmarkt en de leden van de VVD-fractie hechten dan ook grote waarde aan een goede beantwoording van hun vragen.

De leden van de fractie van GroenLinks hebben kennis genomen de antwoorden van de regering in het schriftelijke overleg inzake het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets en hebben naar aanleiding hiervan enkele specifieke vragen.

De leden van de SP-fractie danken de Minister voor de gegeven antwoorden in de eerste ronde op de vragen inzake de vereenvoudiging van de markttoets. Helaas zijn niet alle vragen beantwoord. Hieronder zullen de leden van de SP-fractie wederom een poging doen om concrete antwoorden te krijgen.

Vereenvoudiging van markttoets

Met betrekking tot scheefwonen erkennen de leden van de VVD-fractie, net als de Minister, dat het belangrijk is dat er een volwaardig middensegment in de huursector komt. Zij snappen de theorie dat meer middenhuurwoningen de doorstroom uit sociale huurwoningen bevordert. Zij vragen zich echter nog wel af wat de onderliggende data zijn en zien graag dat er meer cijfers over het effect beschikbaar komen. Welke kwantitatieve studies liggen hieraan ten grondslag, en als die er niet zijn, is de Minister dan bereid die uit te laten voeren? Mocht er nog een onderzoek uitgevoerd moeten worden, kan dan naast het besluit ook het effect van de motie van CDA, VVD, D66 en ChristenUnie over de aanpak van scheefwonen meegenomen worden, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

De leden van de SP-fractie hebben naar verschillende cijfers gevraagd, onder meer naar wat de verwachting is omtrent dit Besluit: hoeveel middenhuurwoningen denkt de regering hiermee te realiseren? De Minister noemt een behoefte, maar noemt geen doelen of streefaantallen. De leden van de SP-fractie zien ditmaal graag op zijn minst streefaantallen tegemoet.

Middenhuur

Met betrekking tot de toename van de investeringsvoornemens van niet-DAEB takken van woningcorporaties vragen de leden van de VVD-fractie zich ook hier nog wel af wat de onderliggende data zijn en zien graag dat er meer cijfers over het effect beschikbaar komen. Welke kwantitatieve studies liggen hier aan ten grondslag, en als die er niet zijn, is de Minister dan bereid die uit te laten voeren? Het doel van het besluit is het vergroten van de middenhuursector, en dat kan alleen als de investeringen ook toenemen.

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

VVD-fractie merken op dat de Minister in haar antwoord schrijft dat sinds de Veegwet van 1 juli 2017, WSW zekerheidsrecht kan vestigen op het niet-DAEB-bezit. Omdat beleggers ook zekerheidsrecht zullen willen vestigen, is het belangrijk dat WSW nu het zekerheidsrecht daadwerkelijk vestigt. Het baart deze leden dan ook grote zorgen dat de 120 risicovolle corporaties de aangepaste volmacht 2018 niet ondertekenen.

Als het zekerheidsrecht pas gevestigd wordt als er daadwerkelijk dreigende risico's voor de financiële continuïteit zijn, kan het te laat zijn. Dan kan WSW geen gebruik maken van het onderpand en kan de corporatiesector met forse verliezen eindigen, terwijl beleggers wel gebruik kunnen maken van het onderpand. Zelfs als het zekerheidsrecht achteraf nog wel gevestigd kan worden, zal dit de financiële afwikkeling onnodig vertragen. In het verleden hebben we in verschillende casussen gezien dat verliezen dan fors kunnen oplopen. De leden van de VVD-fractie zien graag dat dit voorkomen wordt door meer druk te zetten op corporaties om de aangepaste volmacht 2018 te ondertekenen. Is de Minister bereid dit te doen?

De leden van de VVD-fractie vragen of de huidige eis van de waarde van het resterende onderpand niet te laag is. Waarom moet het minstens twee maal het bedrag van de geborgde restschuld zijn? Is dat niet te risicovol? Is de Minister bereid om dit te verhogen? Dit besluit moet er immers niet toe leiden dat de financiële risico's voor het DAEB-bezit van corporaties groter worden.

Met betrekking tot het financieringsvoordeel van niet-DAEB takken van woningcorporaties vragen de leden van de VVD-fractie zich ook hier nog wel af of de Minister met voorbeelden kan komen van niet-DAEB takken die ongeborgde financiering van beleggers hebben aangetrokken? Is de Minister nog bereid om kwantitatieve studies uit te laten voeren? Het doel van het besluit is het vergroten van de middenhuursector, en dat kan alleen als niet-DAEB takken ongeborgde financiering van beleggers kunnen aantrekken.

De leden van de VVD-fractie merken op dat de Europese Commissie voorschriften heeft gegeven over de scheiding van kosten en opbrengsten tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten. Nu deze scheiding sinds 1 januari 2018 heeft plaatsgevonden, wat vindt de Europese Commissie van de huidige invulling hiervan? De leden van de VVD-fractie merken op dat het achteraf ingrijpen van de Europese Commissie grote gevolgen met zich kan meebrengen voor het besluit en de bijbehorende wet en zien graag dat de Minister de Europese Commissie toch consulteert, om rechtszekerheid te kunnen garanderen. Is de Minister bereid dit te doen?

De leden van de VVD-fractie bedanken de Minister voor haar beantwoording van de motie Koerhuis inzake grondkorting en erfpachtkorting (TK 32 847, nr. 384). Zij zien dat er in bepaalde gemeenten een drempel is om middenhuurwoningen te ontwikkelen op erfpacht, omdat de korting die woningcorporaties gekregen hebben terugbetaald moet worden bij het overzetten van woningen van DAEB naar niet-DAEB takken. De leden van de VVD-fractie vragen zich af of deze «erfpachtheffing» alleen geldt voor het jaarlijkse erfpachttarief vanaf het moment dat de woning is overgezet van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak of ook voor de jaren dat de woning in de DAEB tak heeft gezeten. Kan de Minister bevestigen dat alleen het nieuwe, jaarlijkse erfpachttarief betaald moet worden? Graag zien de leden van de VVD-fractie ook uitgelegd zowel hoe dat werkt als erfpacht voortdurend is afgekocht als hoe dat werkt als erfpacht eeuwigdurend is afgekocht. Erfpacht van woningcorporaties die eeuwigdurend is afgekocht is economisch hetzelfde als eigen grond van woningcorpo-

raties. De leden van de VVD-fractie vragen of de Minister kan bevestigen dat als erfpacht eeuwigdurend is afgekocht, dat dezelfde systematiek geldt voor erfpachtkorting als voor grondkorting en dat niet terugbetaald hoeft te worden.

De regering stelt in een antwoord op vragen van de leden van de SP-fractie dat «In de Nationale woonagenda is afgesproken dat, in overleg met de sectorpartijen, een verkenning wordt uitgevoerd naar de liberalisatie-grens, de inkomensgrenzen voor de sociale huur en de tijdelijke verhoging daarvan. Momenteel wordt hier uitvoering aangegeven. Zo worden diverse denkrichtingen inhoudelijk uitgewerkt en zijn er gesprekken gaande met de sectorpartijen.» Kunnen de leden van de fractie van GroenLinks deze passage zo opvatten dat de regering ook in overleg treedt met de Europese Commissie over het eventueel aanpassen van de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen? De regering heeft zich eerder immers telkens op het standpunt gesteld dat het eventueel verhogen van de inkomensgrens niet kan in verband met Europese regelgeving. De leden van de fractie van GroenLinks vragen de regering, mede naar aanleiding van voorgaande passage nogmaals in te gaan op de totstandkoming van de inkomensgrenzen in Nederland en in andere lidstaten van de Europese Unie in relatie tot Europese regelgeving.

De leden van de SP-fractie hebben gevraagd waarom de Minister huurprijzen tot ongeveer € 1.000 «betaalbaar» noemt. Zij zouden graag op de vraag een concreet antwoord zien. Waar ligt (liggen) de grens (grenzen) voor «betaalbaar»?

De leden van de SP-fractie vragen naar de reactie van de Minister op het rapport van RIGO¹ over de leefbaarheid in wijken. Daarnaast vragen deze leden welke rol de Minister voor ogen heeft voor woningcorporaties als het gaat om het realiseren van middenhuur in (kwetsbare) wijken. De leden van de SP-fractie vragen tevens hoeveel er momenteel door marktpartijen wordt geïnvesteerd in kwetsbare wijken of buurten die als «zwak» te boek staan in de Leefbaarometer.

De leden van de SP-fractie hebben vernomen dat het kabinet niet voornemens is de markttoets in zijn geheel af te schaffen. In het kader van het bevorderen van de leefbaarheid, de diversiteit in wijken en de snelheid van het bouwen, is de Minister bereid en voornemens om de markttoets in kwetsbare wijken af te schaffen?

Tevens vragen de leden van de SP-fractie of enkel het openbaar maken van de door de gemeente gewenste investeringen niet voldoende kan zijn om een «gelijk speelveld» tussen corporaties en marktpartijen te krijgen. De leden van de SP-fractie vragen om een toelichting hierop.

De markttoets die nodig is voor het realiseren van een parkeerplaats bij een woning als het gaat om niet-DAEB of om een gemengd complex vinden de leden van de SP-fractie bureaucratisch en onnodig. Deze leden vragen hoe vaak het in 2017 en in 2018 is voorgekomen dat een parkeerplaats bij een woning is gerealiseerd door een marktpartij, terwijl de woning van een woningcorporatie is.

¹ «Veerkracht in het corporatiebezit, Kwetsbare bewoners en leefbaarheid», 8 november 2018, RIGO research en advies. https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2018/11/RIGO_Research_en_Advies_Veerkracht_in_het_corporatiebezit_Kwetsbare_bewoners_en_leefbaarheid-november-2018.pdf

De leden van de SP-fractie hebben eerder gevraagd naar de uitwerking van de «noodknop». Daarop is helaas nog geen concreet antwoord gekomen. De leden van de SP-fractie vragen wanneer hier wel een concreter antwoord op te geven is. Ook luidt de vraag waarom er nog een verkenning nodig is, terwijl de heer Van Gijzel dit al heeft gedaan.

De Minister heeft op de vraag over de «noodknop» geantwoord dat het «belangrijk is om excessen in de markt» tegen te gaan. Dat brengt de leden van de SP-fractie tot de vraag hoe een «exces in de markt» wordt gedefinieerd. Daarnaast wordt in een Kamerbrief, d.d. 9 november 2018, gesproken over «excessieve rendementen» die moeten worden tegengegaan. De leden van de SP-fractie vragen hierbij om een toelichting en of hierbij directe of indirecte rendementen worden bedoeld.