

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 755

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 15 juni 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 21 april 2021 over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet (Kamerstuk 32 847, nr. 741).

De vragen en opmerkingen zijn op 12 mei 2021 aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 14 juni 2021 zijn de vragen beantwoord.

De fungerend voorzitter van de commissie,
Martin Bosma

Adjunct-griffier van de commissie,
Verhoev

Vragen en opmerkingen vanuit de fracties en reactie van de bewindspersoon

Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie en beantwoording

1

Deelt de Minister de mening van de leden van de VVD-fractie dat om woonoverlast tegen te gaan corporaties gegevens moeten kunnen delen en structureel moeten kunnen deelnemen aan de Zorg- en Veiligheids-huizen? Zij vinden het een onwerkbaar situatie dat corporaties wel mogen deelnemen aan mondelinge overleggen, maar niets schriftelijk mogen vastleggen. Deelt de Minister deze mening? De Minister heeft in het debat over de herziene Woningwet gesteld dat er beperkingen zitten in gegevens die corporaties mogen verwerken en «in systemen mogen belanden». Deze leden willen van de Minister weten hoe deze beperkingen worden opgelost. Zij vragen de Minister een pilot voor gegevensdeling te starten.

Het is belangrijk dat woningcorporaties hun rol in de wijk goed kunnen spelen. Gegevensuitwisseling kan hier een belangrijke rol in spelen. In het WGO van 8 maart jl. (Kamerstuk 35 517, nr. 72) over het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie, heb ik uw Kamer toegezegd samen met de sector in kaart te brengen welke bijzondere persoonsgegevens of strafrechtelijke gegevens woningcorporaties nodig hebben voor de effectieve uitoefening van hun taken en hoe zich dit verhoudt tot de privacywaarborgen uit de AVG. Daarbij is het voorkomen en bestrijden van woonoverlast en woonfraude een van de aspecten waarnaar gekeken wordt. Ik zal de Kamer rond de zomer informeren over de uitkomsten en eventuele benodigde aanpassingen in regelgeving. Ik zie dan ook op dit moment nog geen reden om een pilot gegevensdeling te starten. Tevens dient ook voor een pilot gegevensdeling een wettelijke grondslag te zijn, en die is er momenteel niet.

2

Deelt de Minister de mening van deze leden dat de rol van corporaties moet worden vergroot voor flexibele opvang- en/of huisvestingsoplossingen van statushouders, als alternatief voor het met voorrang toewijzen van sociale huurwoningen aan statushouders? Zij willen van de Minister weten hoeveel procent van de statushouders in flexibele opvang- en/of huisvestingsoplossingen worden geplaatst. Deelt de Minister de mening van deze leden om dit percentage te verhogen? Zij willen weten of de Minister bereid is om landelijke prestatieafspraken voor flexibele opvang- en/of huisvestingsoplossingen van statushouders te maken met corporaties.

Gemeenten zijn vrij in de keuze hoe zij de aan hen toegewezen vergunninghouders willen huisvesten. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van flexibele opvang- en/of huisvestingsoplossingen die woningcorporaties kunnen bieden. Indien gewenst kunnen gemeenten hierover al met corporaties of met private partijen afspraken maken.

Ik zie zeker het belang van deze alternatieven voor de huisvesting van vergunninghouders, maar ook voor andere doelgroepen zoals bijvoorbeeld jongeren. Gemeenten hebben een enorme opgave op het gebied van huisvesting van vergunninghouders. Om aan de taakstellingen voor 2021 te kunnen voldoen, zullen gemeenten gebruik moeten maken van verschillende vormen van passende huisvesting. Flexibele huisvesting kan daarbij zeker helpen. Om dit te stimuleren heb ik flexwoningen vrijgesteld van de verhuurderheffing. Specifiek voor de huisvesting van vergunning-

houders heb ik daarnaast ingezet op de zogeheten tussenvoorzieningen, waarmee de COA-centra kunnen worden ontlast en de sociale huurwoningvoorraad kan worden ontzien. De mogelijkheden voor deze tussenvoorzieningen zijn verkend en samengevat in een handreiking voor gemeenten. Daarnaast heb ik een bedrag van 3 miljoen euro uit de regeling van 50 miljoen euro voor kwetsbare groepen beschikbaar gesteld voor deze tussenvoorzieningen. Met dit geld kunnen pilots gestart worden om hiermee ervaring op te doen.

Ik vind het van belang dat prestatieafspraken op lokaal niveau, tussen gemeenten en corporaties, worden gemaakt. Deze partijen kunnen het beste de verschillende belangen, zoals de lokale woningmarkt maar ook die van de vergunninghouder zelf, afwegen. Om de woningbouwproductie te stimuleren, heb ik met Aedes en VNG afspraken gemaakt over het realiseren van 150.000 extra sociale huurwoningen en 10.000 flexwoningen. Er bestaan geen data omtrent hoeveel procent van de vergunninghouders wordt gehuisvest in deze woonvormen, ten opzichte van bijvoorbeeld sociale huurwoningen.

3

De leden van de VVD-fractie constateren dat er 5% vrije toewijzingsruimte is die corporaties jaarlijks hebben om maatwerkoplossingen toe te passen. De leden van de VVD-fractie vragen de Minister een geanonimiseerd overzicht te sturen van alle corporaties, waarin staat welk percentage is gebruikt. Deelt de Minister de mening dat corporaties de vrije toewijzingsruimte moeten gebruiken en niet moeten «opsparen»?

Om de betaalbaarheid voor de huishoudens met de laagste inkomens te bevorderen moeten woningcorporaties passend toewijzen. Dit houdt in dat ten minste 95% van de toewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moet plaatsvinden in woningen met een huurprijs tot de voor het huishouden van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Via de Verantwoordingsinformatie (dVi) leveren woningcorporaties op uniforme wijze hun jaarcijfers en overige verantwoordingsgegevens over het voorgaande jaar aan. Daarin staat tevens hoeveel procent van hun woningen zij passend toewijzen. In de bijlage bij deze beantwoording is hiervan een geanonimiseerd overzicht te vinden¹. Gemiddeld hebben woningcorporaties in 2019 ruim 98% van hun woningen passend toegewezen. Daarmee krijgen gemiddeld dus meer huishoudens dan strikt voorgeschreven een huur die passend is bij hun inkomen.

Zoals de leden van de VVD-fractie constateren biedt passend toewijzen 5% vrije toewijzingsruimte. Het is geen doel op zich om die ruimte volledig te benutten en minder huishoudens passend toe te wijzen. De ruimte is bedoeld voor maatwerkoplossingen. Met de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie wordt het mogelijk dat een woningcorporatie een ongebruikt gedeelte van de vrije toewijzingsruimte uit het ene jaar compenseert met de vrije toepassingsruimte in het volgende jaar. Dit vergroot de sturingsmogelijkheden voor met name de wat kleinere corporaties en zo kan op lokaal niveau beter gebruik worden gemaakt van de vrije ruimte. Het «opsparen» van vrije ruimte kan dan doelbewust gebeuren om in het opvolgende jaar meer maatwerk toe te kunnen passen, bijvoorbeeld in het kader van de terugkeer van bewoners in een gerenoveerd complex.

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

4

Deze leden willen van de Minister weten hoe corporaties dan omgaan met de staatssteun die woningen in de DAEB-tak hebben ontvangen en hoe de Europese Commissie aankijkt tegen het Ontwerpbesluit?

De wijziging rondom het schuiven tussen DAEB en niet-DAEB raakt niet aan het staatssteunbesluit van de Europese Commissie uit 2009; de EC is daarom niet specifiek gevraagd om te kijken naar het ontwerpbesluit. Het betreft slechts een procesmatige wijziging; in artikel 80 van het BTIV wordt geregeld dat de zienswijzen van gemeenten en bewonersorganisaties achterwege kunnen blijven indien de toegelaten instelling met deze partijen prestatieafspraken heeft gesloten over de omvang van de DAEB-voorraad en de verkoop van woningen. De reikwijdte van de DAEB wordt dus geenszins opgerekt. Voor de overheveling van bezit tussen de DAEB en niet-DAEB blijft gelden dat dit niet mag leiden tot kruissubsidiëring en daarmee oneigenlijk gebruik van staatssteun. De bestaande waarborgen hiervoor blijven van toepassing. Zo dient een verkoop vanuit DAEB naar niet-DAEB tegen minimaal de marktwaarde te gebeuren, en vanuit niet-DAEB naar DAEB tegen maximaal de marktwaarde.

Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie en beantwoording

1

De leden van de CDA-fractie vragen de Minister of er in het Btiv een uitzondering kan worden toegevoegd die regelt dat corporaties worden ontheven van het passend toewijzen als woningen worden verhuurd via een intermediaire rechtspersoon in het kader van de uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) of de Wet langdurige zorg (WLZ) aan huishoudens met een WMO-beschikking voor een maatwerkvoorziening of een WLZ-indicatie.

De leden van de CDA-fractie doen de suggestie om in het BTIV een uitzondering op te nemen, zodat personen die met WMO of WLZ-indicatie via een intermediaire rechtspersoon worden gehuisvest niet meer passend hoeven te worden toegewezen. Ik kan mij niet vinden in deze uitwerking, omdat dit zou betekenen dat van deze huishoudens een hoge huur gevraagd mag worden. Daarmee zou de betaalbaarheid voor die groep niet geborgd zijn. Wel ben ik met de sector in gesprek over andere oplossingsrichtingen om de administratieve lasten bij toewijzing door intermediaire verhuurders terug te brengen, zoals de vraag of de genoemde zorgindicaties gebruikt kunnen worden als vervanger voor inkomenstoetsing en als grond om bewoners juist verplicht passend toe te wijzen. Ik verwacht uw Kamer dit najaar te kunnen informeren over de uitkomsten en eventuele benodigde wijzigingen in regelgeving.

2

Waarom is voor de vermogensgrens uit de Wet op de Zorgtoeslag gekozen, vragen deze leden, en is het een optie om in plaats daarvan de vermogensgrenzen van de huurtoeslag toe te passen?

Gekozen is voor een grens waarmee een oudere voldoende vermogen heeft om langere tijd een hogere huur te kunnen betalen, zonder dat al het vermogen ingezet moet worden voor de huur. Verwacht mag immers worden dat deze huishoudens hun vermogen ook zullen benutten om van hun welverdiende pensioen te genieten. Een te lage grens zou betekenen dat de oudere op enig moment een recht op huurtoeslag verkrijgt, een huur boven de aftoppingsgrens heeft en daardoor niet langer passend gehuisvest is. Wanneer wordt uitgegaan van een levensverwachting van 20 jaar boven de pensioengerechtigde leeftijd en de oudere een huur net

onder de liberalisatiegrens heeft, ligt het derhalve voor de hand om aan te sluiten bij een vermogensgrens zoals die geldt voor de zorgtoeslag.

Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie en beantwoording

1

Deze leden zijn geschokt door het onderzoek van het Kadaster waaruit blijkt dat in 2019 maar liefst 180.000 corporatiewoningen werden verkocht. Dit is een toename van 130% in de verkopen aan bedrijfsmatige investeerders. Graag zien zij dat wettelijk geregeld wordt dat er pas een sociale huurwoning mag worden verkocht, geliberaliseerd of gesloopt, als er tenminste evenveel nieuwe sociale huurwoningen voor terugkomen. Alleen voor specifieke situaties, zoals krimpgebieden, wordt een uitzondering gemaakt. De leden van de SP-fractie zien daarom graag een limitering van de verkoop tot enkel andere toegelaten instellingen in de artikelen 23, 23a en 23b.

Uit de aangehaalde cijfers van het Kadaster² blijkt dat het ging om 11.000 woningen in 2019 en 18.000 in 2020 werden verkocht door corporaties. Hiermee is voor het eerst sinds 2015 sprake van een stijging van het aantal verkopen, maar deze stijging wordt vrijwel volledig verklaard door een sterke toename in onderlinge transacties tussen woningcorporaties. Zo zijn in Zuid-Holland veel woningen van Vestia overgenomen door andere corporaties. De stijging van het aantal verkopen in 2020 resulteert dus juist in het behoud van woningen voor de sociale sector of zelfs het vanuit de niet-DAEB terugbrengen naar de DAEB daarvan. Onder de streep is de corporatievoorraad (licht) toegenomen.

Samen met verkopen aan andere corporaties, vormen de verkopen aan huishoudens die de woning zelf gaan bewonen al jaren het merendeel van de transacties. Verkopen aan beleggers maken een klein deel uit van het geheel. Deze zijn gestegen van ca. 1.000 in 2019 naar 1.500 in 2020, maar zijn daarmee lager dan de circa 4.000–7.000 in de periode 2015–2018. Deze cijfers geven mij geen aanleiding om een bepaling te overwegen waardoor corporaties alleen woningen aan elkaar mogen verkopen. Dit zou bovendien een lokaal wenselijk geachte verkoop kunnen bemoeilijken.

Ik acht het ook onwenselijk een bepaling in het BTIV op te nemen dat pas een woning verkocht, geliberaliseerd of gesloopt mag worden als tenminste evenveel nieuwe sociale huurwoningen terugkomen. Corporaties maken samen met huurdersorganisaties en gemeenten op lokaal niveau afspraken over deze onderwerpen. Daarbij kunnen zij gezamenlijk besluiten in hoeverre verkoop, liberalisatie of sloop wenselijk is, bijvoorbeeld in het kader van de menging van wijken, het beter laten aansluiten van de woningvoorraad op de wensen van de doelgroep of het genereren van extra middelen voor andere investeringen. De voorgestelde bepaling is dan ook een onwenselijke inperking van de huidige ruimte voor dit lokaal maatwerk.

2

De leden van de SP-fractie zouden graag zien dat huurders instemmingsrecht krijgen bij verkoop van hun woning vergelijkbaar met het instemmingsrecht zoals dat bij renovatie is geregeld.

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties kunnen in gelijkwaardigheid prestatieafspraken maken over zaken als verkoop en huurontwikkeling. Dat doen zij aan de hand van de situatie op de lokale

² <https://www.kadaster.nl/-/verkopten-woningcorporaties-alle-data-op-een-rij>.

woningmarkt en hun verschillende belangen, met het oog op een sociale voorraad van de gewenste grootte, prijs en samenstelling. Een instemmingsrecht van huurders bij verkoop door de corporatie vind ik niet verstandig: het enkel verstrekken van een instemmingsrecht voor huurders laat het belang van zittende huurders prevaleren boven de belangen van toekomstige huurders, corporaties en gemeenten. Dit doorbreekt de balans in het lokale systeem. De huidige regelgeving voorziet reeds in de mogelijkheid zienswijzen in te dienen op een voorgenomen verkoop.

3

De leden van de SP-fractie zijn verheugd dat de overdrachtsbelasting voor verkoop van woningen van de ene corporatie naar de andere wordt geschrapt. Deze leden zijn van mening dat dit bijvoorbeeld voor een corporatie als Vestia een bijdrage kan leveren aan de oplossing voor de langlopende ellende voor de huurders. Graag vernemen zij of dit klopt en welke voortgang er op dit slepende dossier te melden is.

De vrijstelling van overdrachtsbelasting waar corporaties gebruik van kunnen maken bij taakoverdracht, heeft een positieve impact op de volkshuisvestelijke uitdagingen die samenhangen met de problematiek van Vestia. In zes zogenoemde maatwerkgemeenten wordt er gewerkt aan het overdragen van bezit van Vestia aan andere corporaties die meer (financiële) ruimte hebben om te investeren in de volkshuisvesting. Dit is in de gemeenten Pijnacker-Nootdorp, Barendrecht en Westland reeds vorig jaar ten uitvoering gekomen. Op dit moment wordt er gewerkt aan de overdrachten Brielle, Bergeijk en Zuidplas. De mogelijkheid tot vrijstelling van de overdrachtsbelasting bij taakoverdracht kan deze overdrachten mede mogelijk maken. Begin juli verwacht ik u uitgebreid te informeren over de voortgang op het gebied van Vestia en met name de structurele oplossing voor de (financiële) problemen bij Vestia.

Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA-fractie en beantwoording

1

De leden van de PvdA-fractie maken zicht zorgen over de huidige systematiek van het indexeren van de inkomensgrenzen. Deze leden wijzen de Minister erop dat in de huidige systematiek wordt uitgegaan van de statische koopkracht in plaats van de dynamische koopkrachtontwikkeling. Dit resulteert in een verkleining van de sociale sector daar de dynamische koopkrachtontwikkeling in de regel hoger ligt dan de statische koopkrachtontwikkeling. Zou de Minister aan willen geven of zij dit probleem herkent? De leden van de PvdA-fractie zouden graag een overzicht zien wat het effect zou zijn van een verandering van de systematiek naar de dynamische variant. Kan de Minister aangeven hoeveel huishouders er dan alsnog aanspraak zouden maken op een sociale huurwoning? Wat zouden de gevolgen zijn van een correctie van de systematiek? Deze leden willen dat de sociale sector voor een zo groot mogelijke doelgroep beschikbaar blijft. Daar past een te lage indexatie niet bij. Zij zien dan ook graag dat dit met terugwerkende kracht herstelt wordt. Zou de Minister zich in die lijn kunnen vinden?

Tijdens de behandeling van de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie zijn ook vragen gesteld over de indexering van de inkomensgrens en is motie van het lid Bisschop³ aangenomen (Handelingen II 2020/21, nr. 34, item 33). Bij de uitwerking zal ik ook nader

³ Kamerstuk 35 518, nr. 22.

ingaan op het effect van andere indexeringswijzen op de totale doelgroep. Ik ben voornemens uw Kamer hier in het najaar over te informeren.

Vragen en opmerkingen van de leden van de GroenLinks-fractie en beantwoording

1

De leden van de fractie van de GroenLinks-fractie zouden graag een reactie van de Minister ontvangen op de door deze organisaties ingebrachte punten, te weten de intermediaire verhuur (Aedes), het passend toewijzen voor ouderen met vermogen (Aedes), de reële indexatie van de inkomensgrenzen in de sociale huursector (Aedes) en aanscherpingen van de regels voor de verkoop van corporatiewoningen (Woonbond).

Voor het antwoord op het standpunt van Aedes over intermediaire verhuur verwijs ik u naar mijn antwoord op vraag 1 van de CDA-fractie. Op het standpunt van Aedes over passend toewijzen voor ouderen met vermogen ben ik ingegaan bij het antwoord op vraag 2 van de CDA-fractie. Voor het antwoord op het Aedes-standpunt over indexeren verwijs ik u naar mijn antwoord op vraag 1 van de PvdA-fractie. Een reactie op de door de Woonbond voorgestelde aanscherpingen van de regels voor de verkoop van corporatiewoningen heb ik gegeven in de beantwoording van vragen 1 en 2 van de SP-fractie op gelijke voorstellen daartoe.

2

Graag vernemen deze leden in dit verband ook een nadere reactie van de Minister op het onderzoek van het Kadaster. Wat vindt de Minister hiervan en is zij van plan de regels dusdanig aan te scherpen dat minder corporatiewoningen verkocht worden en het aandeel sociale huurwoningen niet afneemt, maar juist vergroot wordt?

Uit de aangehaalde cijfers van het Kadaster blijkt dat corporaties 11.000 woningen verkochten in 2019 en 18.000 in 2020. Hiermee is voor het eerst sinds 2015 sprake van een stijging van het aantal verkopen, maar deze stijging wordt vrijwel volledig verklaard door een sterke toename in onderlinge transacties tussen corporaties. Zo zijn in Zuid-Holland veel woningen van Vestia overgenomen door andere corporaties. De stijging van het aantal verkopen in 2020 resulteert dus juist in het behoudt van woningen voor de sociale sector of zelfs het vanuit de niet-DAEB terugbrengen naar de DAEB daarvan. Onder de streep is de corporatievoorraad (licht) toegenomen.

Samen met verkopen aan andere corporaties, vormen de verkopen aan huishoudens die de woning zelf gaan bewonen al jaren het merendeel van de transacties. Verkopen aan beleggers maken een klein deel uit van het geheel. Deze zijn gestegen van ca. 1.000 in 2019 naar 1.500 in 2020, maar daarmee lager dan de circa 4.000–7.000 in de periode 2015–2018. Deze cijfers geven mij geen aanleiding om een bepaling te overwegen waardoor corporaties alleen woningen aan elkaar mogen verkopen.

Aanvullend wijs ik er graag op dat het primair aan lokale partijen is om de behoefte aan sociale huurwoningen en de gewenste samenstelling van de sociale voorraad te bepalen en daar in prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken over te maken.

Vragen en opmerkingen van de leden van de ChristenUnie-fractie en beantwoording

1

Hoe staat de Minister ertegenover om een extra uitzondering op te nemen ten aanzien van de DAEB-inkomenstoets en passende toewijzing als het gaat om verhuur van (intermediaire) zorginstellingen aan huishoudens met een WMO-beschikking voor een maatwerkvoorziening of WLZ-indicatie?

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik u naar mijn antwoord op vraag 1 van de CDA-fractie.

2

De leden van de ChristenUnie-fractie vonden het opvallend om te lezen dat (volgens recent Kadaster onderzoek) in 2019 maar liefst 180.000 corporatiewoningen werden verkocht. Hoe wil de Minister de verkoop van corporatiewoningen aan derden verminderen, en is zij bereid een zelfbewoningsplicht bij verkoop aan particulieren als optie te onderzoeken?

Uit de aangehaalde cijfers van het Kadaster blijkt dat corporaties 11.000 woningen verkochten in 2019 en 18.000 in 2020. Hiermee is voor het eerst sinds 2015 sprake van een stijging van het aantal verkopen, maar deze stijging wordt vrijwel volledig verklaard door een sterke toename in onderlinge transacties tussen corporaties. Verkopen aan beleggers maken een klein deel uit van het geheel. Deze zijn gestegen van ca. 1.000 in 2019 naar 1.500 in 2020, maar daarmee lager dan de circa 4.000–7.000 in de periode 2015–2018.

Deze cijfers geven mij geen aanleiding om de verkoop aan derden te verminderen of zelfs geheel te verbieden via een zelfbewoningsplicht. Akkoorden over hoeveel woningen verkocht kunnen worden en aan welk soort koper, kunnen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties overeenkomen in prestatieafspraken. Daarnaast heeft uw Kamer een amendement aangenomen op het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie welke opkoopbescherming mogelijk maakt. De opkoopbescherming geeft gemeenten de mogelijkheid om ervoor te kunnen zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen in buurten waar schaarste- of leefbaarheidsproblemen zijn niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Enkel in bepaalde uitzonderingsgevallen moet een gemeente ondanks de ingevoerde opkoopbescherming toch een vergunning voor verhuur verlenen. Ook te koop staande woningen van corporaties komen in de aangewezen buurten onder de opkoopbescherming vallen wanneer deze vrij van huur en gebruik zijn (dat wil zeggen dat er geen huurder meer in zit). Met dit instrument kan de opkoop voor verhuur worden beperkt, daar waar nodig. Waar verkoop aan beleggers geen obstakel is, moeten corporaties op grond van het BTIV ten minste de marktwaarde realiseren en blijft er gelegenheid voor zienswijzen op de voorgenomen verkoop.