

Vergaderjaar 2018–2019

**32 847**

**Integrale visie op de woningmarkt**

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 434**

**VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 17 oktober 2018

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 9 juli 2018 over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets en de correctie van een aantal onvolkomenhedenopvatting (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 420).

De vragen en opmerkingen zijn op 20 september 2018 aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 16 oktober 2018 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De waarnemend griffier van de commissie,  
Hendrickx

## 1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets. Zij hebben nog enkele vragen. De leden van de VVD zien een groot tekort aan woningen. Daarom is het goed dat er in het regeerakkoord is opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. Daarmee bieden we starters, gezinnen en senioren een betere kans op een goed en betaalbaar huis. Ook zij moeten terecht kunnen op de woningmarkt. Maar het biedt ook scheefwoners een beter alternatief. De leden vragen de Minister hoe de wijziging van dit Besluit gaat helpen om het aantal scheefwoners te verminderen.

De leden van de CDA-fractie hebben verheugd kennis genomen van 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). Zij hebben nog enkele vragen. De leden van de CDA-fractie ondersteunen graag maatregelen die ertoe leiden dat een groter aantal middenhuurwoningen wordt gerealiseerd door Toegelaten Instellingen in situaties die dat toelaten en waarin de markt geen interesse heeft. Graag vernemen zij daarom om welke aantallen woningen het naar verwachting zal gaan en hoe de spreiding in het land zal zijn.

De leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van het ontwerpbesluit dat als doel heeft de markttoets te vereenvoudigen. Hieronder zullen de leden een aantal vragen stellen.

Deze leden constateren dat in het Regeerakkoord is opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. De leden van de SP-fractie betreuren dat de Minister dit als een noodzaak ziet. De vraag van de leden van de SP-fractie luidt dan ook of de Minister voortaan in haar communicatie wil stellen dat het hier om een politieke keuze gaat en niet om een feitelijke noodzaak. Er is een woningtekort, maar hoe dat tekort kan worden opgelost, is een politieke keuze. De leden van de SP-fractie vragen of de Minister zich daarin kan vinden.

Daarnaast stellen de leden van de SP-fractie de vraag waarom de Minister huurprijzen tot ongeveer € 1.000 «betaalbaar» noemt. Wanneer de Minister dergelijke huurprijzen op maandbasis daadwerkelijk betaalbaar vindt en daarnaast van mening is dat er een belangrijke rol is weggelegd voor woningcorporaties, is de Minister dan ook bereid om huurders van deze «middenhuurwoningen» dezelfde huurrechten te geven als huurders in de sociale sector, vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de SP-fractie willen graag weten wat de verwachting is van de Minister omtrent dit Besluit; hoeveel middenhuurwoningen denkt de Minister hiermee te realiseren?

De leden van de SP-fractie lezen dat de Minister wil komen tot «middenhuurwoningen op plekken waar dit lokaal gewenst is». De leden van de SP-fractie vragen om een uitleg over deze passage. Wordt hier enkel bedoeld, dat het aan gemeente is een bouwlocatie te kiezen of wordt hier ruimte geboden om te bouwen in de natuur ofwel het groen? Wanneer wordt bedoeld dat bouwen in het groen wordt toegestaan, onder welke voorwaarden mag dit dan gebeuren, zo vragen de leden van de SP-fractie. En wanneer wordt bedoeld dat gemeenten de locatie kunnen bepalen, vragen de leden van de SP-fractie of de Minister bereid is om gemeenten te stimuleren hun bouwgrond betaalbaar te maken, waardoor ook goedkopere huurwoningen kunnen worden gebouwd.

De leden van de SP-fractie vragen de Minister om ook de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren. Waarom zet de Minister in op

middenhuur, als onder meer de wachtlijsten laten zien dat er op verschillende plaatsen ook een tekort is aan sociale huurhuizen? De leden van de SP-fractie vragen om een toelichting hierop.

## **2. Inhoud van het voorstel**

De leden van de VVD-fractie merken op dat het voorliggende besluit vooral betrekking heeft op woningcorporaties, wier kerntaak het is om sociale huurwoningen te bouwen, verhuren en beheren. In hoeverre gaat dit ten koste van de investeringsruimte van corporaties in de sociale huursector? De leden hebben begrepen dat de indicatieve bestedingsruimte voor 2018 voor nieuwbouw van niet-DAEB takken van woningcorporaties nu al op € 9,79 mrd. staat en vragen de Minister of dit klopt. De indicatieve bestedingsruimte voor nieuwbouw van DAEB takken staat nu op € 16,23 mrd., exclusief investeringsvoornemens 5 jaar vooruit. Is de indicatieve bestedingsruimte van niet-DAEB takken ook exclusief investeringsvoornemens 5 jaar vooruit? Hoeveel investeringsvoornemens hebben niet-DAEB takken nu al en hoeveel verwacht de Minister dat dit gaat stijgen als gevolg van de vereenvoudiging van de markttoets? En hoeveel verwacht de Minister dat de investeringsruimte en investeringsvoornemens van DAEB takken gaat dalen als gevolg van deze vereenvoudiging van de markt-toets?

In het Algemeen Overleg Saneringsaanvraag Woonstichting Geertruidenberg (Kamerstuk 29 453, nr. 483) hebben de leden van de VVD-fractie vragen gesteld over het bericht van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw dat 120 risicovolle woningcorporaties de aangepaste volmacht 2018 niet willen ondertekenen. De leden hebben begrepen dat deze woningcorporaties dit niet willen ondertekenen omdat zij hun niet-DAEB bezit niet door middel van deze volmacht als onderpand bij WSW willen neerleggen. Deze woningcorporaties vinden het Reglement van Deelneming voldoende. Ondertussen staat WSW wel borg voor (de financiering van) het niet-DAEB bezit van deze woningcorporaties. De leden zijn van mening dat dit Besluit, dat meer ruimte geeft aan woningcorporaties om niet-DAEB bezit te ontwikkelen, er niet toe mag leiden dat het borgingsstelsel onder druk komt te staan. In dat geval zou bij een toekomstige borgings- of saneringsaanvraag verliezen voor woningcorporaties en hun sociale huurders hoger kunnen uitvallen, omdat het niet-DAEB bezit niet of niet meteen beschikbaar is voor WSW. De leden vragen de toezegging van de Minister dat het borgingsstelsel niet onder druk komt te staan en dat zo snel mogelijk al het niet-DAEB bezit van de 120 risicovolle woningcorporaties waar een WSW-borging op zit door middel van de aangepaste volmacht 2018 als onderpand bij het WSW wordt neergelegd. Daarnaast vragen de leden de Minister te onderzoeken hoe in de toekomst al het niet-DAEB bezit van alle woningcorporaties waar een WSW-borging op zit als onderpand bij het WSW kan worden neergelegd.

De aan het woord zijnde leden zien dat de overheid borg staat voor sociale, DAEB takken van woningcorporaties. Daardoor kunnen zij tegen een lagere rente geld aantrekken dan private partijen. Het voorliggende Besluit leidt er toe dat het eenvoudiger wordt om ten eerste woningen over te takelen van DAEB naar commerciële, niet-DAEB takken en ten tweede om woningen te ontwikkelen in niet-DAEB takken. Nu alle woningcorporaties hebben moeten kiezen tussen administratief scheiden of juridisch splitsen, vragen de leden of de Minister kan aangeven of administratief gescheiden niet-DAEB takken financieringsvoordeel hebben ten opzichte van juridisch gesplitste niet-DAEB takken? Zo ja, zou de Minister kunnen aangeven hoeveel financieringsvoordeel dit nu is en hoeveel dit zou kunnen stijgen als gevolg van het voorliggende Besluit? Deelt de Minister de mening van de leden van de VVD-fractie dat een financieringsvoordeel voor administratief gescheiden niet-DAEB takken

tot een oneerlijke concurrentie leidt met juridisch gesplitste niet-DAEB takken en private partijen, dat dit onwenselijk zou zijn en dat hiertegen opgetreden zou moeten worden?

De leden van de VVD-fractie hebben begrepen dat in de gesprekken tussen de regering en de Europese Commissie tijdens het opstellen van de nieuwe Woningwet, de Europese Commissie kritisch was over het in het leven roepen van niet-DAEB takken en woningcorporaties op deze manier middenhuurwoningen te laten ontwikkelen. De uitkomst van die gesprekken is de markttoets zoals die uiteindelijk in de Woningwet is vastgelegd. De leden vragen de Minister of de Europese Commissie dit besluit heeft geconsulteerd, wat daar de uitkomst van was, en of de Minister deze uitkomst naar de Kamer kan sturen. Als de Minister dat niet heeft gedaan, gaat zij Europese Commissie dan nog consulteren en op welke termijn? Zo nee, waarom niet en ziet de Minister geen risico dat de Europese Commissie dan dit besluit ter vernietiging gaat voorleggen bij het Europese Hof van Justitie?

Het voorliggende Besluit leidt er toe dat de ontwikkeling van niet-DAEB bezit door woningcorporaties op erfpacht eenvoudiger gemaakt wordt. In dat licht vragen de leden van de VVD-fractie de Minister hoe het staat met de uitvoering van de motie van het lid Koerhuis inzake grondkorting en erfpachtkorting (Kamerstuk 32 847, nr. 384). De leden 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 overnemen van woningen van DAEB naar niet-DAEB takken. Dat is een aanslag op de financiële positie van woningcorporaties. Het Rapport Middenhuur beveelt daarom aan om woningcorporaties middenhuur te laten bouwen. De leden van de VVD-fractie zien liever een brede aanpak, waarbij ten eerste de korting die woningcorporaties krijgen op erfpacht, niet terugbetaald hoeft te worden bij het overnemen van woningen van DAEB naar niet-DAEB takken en ten tweede het eenvoudiger wordt om niet-DAEB takken op erfpacht te bouwen.

De leden van de CDA-fractie vragen waarom in het besluit wordt geregeld dat geen goed-keuring vereist is in het geval van herstructurering op grond die vóór 1 januari 2015 in hoofdzaak ofwel in eigendom was van een toegelaten instelling, ofwel in erfpacht is gegeven aan een toegelaten instelling. Waarom is juist voor die datum gekozen, zo vragen zij.

De leden van de SP-fractie zijn er een voorstander van dat de markttoets wordt vereenvoudigd. Deze leden vragen waarom de markttoets in geheel niet kan worden afgeschaft.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of de Minister bereid is de liberalisatiegrens te verhogen. Wanneer de sociale sector immers wordt opgerekt, zullen er meer DAEB-woningen worden gebouwd waarvoor een markttoets helemaal niet nodig is. Heeft de Minister deze mogelijkheid onderzocht, zo vragen de leden van de SP-fractie. Zo ja, wat zijn de uitkomsten? En zo nee, is de Minister bereid dit alsnog te doen en de uitkomsten met de Kamer te delen, vragen de leden van de Tweede Kamerfractie.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie welke mogelijke consequenties voor andere wet- en regelgeving er zijn wanneer de liberalisatiegrens wordt verhoogd, graag uitgesplitst in een grens van 850 euro en een grens van 1.000 euro.

De leden van de SP-fractie maken zich zorgen over de betaalbaarheid van de volkshuisvesting, zowel voor huurhuizen in de sociale als in de vrije sector. Deze leden vragen daarom of de Minister bereid is om de huurprijzen te matigen of verlagen in beide sectoren. De leden van de SP-fractie vragen op uw antwoord een toelichting.

De leden van SP-fractie vragen naar de uitwerking van de aangenomen motie van het lid Van Eijs (Kamerstuk 32 847, nr. 383) waarin wordt verzocht naar inkomenseisen voor middenhuurwoningen. Ook vragen leden van de SP-fractie hoe ver de Minister is met de uitwerking van de mogelijkheid van een «noodknop» om extreme prijsstijgingen tegen te gaan, zoals is toegezegd aan de ChristenUnie in de Eerste Kamer tijdens een debat in mei 2018 (Handelingen I 2017/18, nr. 31, item 5). Wanneer de Minister niet voornemens is een «noodknop» in te voeren, dan luidt de vraag van de leden van de SP-fractie op welke manier(en) de Minister denkt snelle huurstijgingen voor «de middeldure huur» te dempen, omdat bekend is dat huurprijzen in de vrije sectorhuur soms snel oplopen door hoge marktprijzen. Uit deze vragen over nog open verzoeken uit beide Kamers van de Staten Generaal volgt de vraag of de Minister bereid is om het stimuleren om te komen tot meer middenhuurwoningen te stoppen tot er antwoorden zijn op bovenstaande vragen, te weten de inkomenseisen, «de noodknop» en een demping van de huurstijgingen van «de middeldure huur». De leden van de SP-fractie vragen waarom gekozen is voor de datum van 1 januari 2015 inzake werkzaamheden die worden verricht op grond die is uitgegeven in erfpacht.

### **3. Consultatie**

De leden van de SP-fractie willen graag een nadere toelichting waarom er voor parkeer-plaatsen geen uitzondering voor een markttoets kan worden gemaakt.

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van het schriftelijk overleg van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen en volkshuisvesting 2015 (BTIV) inzake de vereenvoudiging van de markttoets. Ik dank de leden van de VVD-fractie, de CDA-fractie en de SP-fractie voor hun bijdrage. Hieronder ga ik in op de gestelde vragen van de leden van de verschillende fracties. In de beantwoording heb ik de vragen geclusterd naar onderwerp.

#### **1. Vereenvoudiging van de markttoets**

*De leden van de VVD-fractie vragen hoe de wijziging van dit Besluit gaat helpen om het aantal scheefwoningers te verminderen.*

Dit kabinet vindt het van belang dat er een volwaardig middensegment is. Dit leidt tot meer keuzevrijheid voor huishoudens, bevordert de doorstroming in de huursector en verbetert daarmee het functioneren van de woningmarkt. De vereenvoudiging van de markttoets draagt bij aan het bevorderen van meer middenhuur. Met deze vereenvoudiging wordt het voor corporaties makkelijker om middenhuurwoningen te realiseren in situaties waar marktpartijen geen interesse hebben. Dat geeft huishoudens met een inkomen dat te hoog is voor de sociale huursector een reële mogelijkheid om door te stromen. De voorliggende aanpassing van het BTIV is onderdeel van de vereenvoudiging van de markttoets.

*De leden van de CDA-fractie ondersteunen graag maatregelen die ertoe leiden dat een groter aantal middenhuurwoningen wordt gerealiseerd door Toegelaten Instellingen in situaties die dat toelaten en waarin de markt geen interesse heeft. Graag vernemen zij daarom om welke aantallen woningen het naar verwachting zal gaan en hoe de spreiding in het land zal zijn. Ook de SP-fractie vraagt hoeveel middenhuurwoningen de Minister hiermee denkt te realiseren.*

Het aanbod van middenhuurwoningen blijft op dit moment achter bij de vraag. Op voorhand is niet te zeggen tot hoeveel extra woningen de vereenvoudiging van de markttoets zal leiden, maar met de wijziging van het besluit wordt een belangrijke drempel weggenomen voor corporaties om bij te dragen aan het vergroten van het aanbod middenhuurwoningen. Deze drempel is gesignaleerd aan de Samenwerkingstafel door zowel corporaties als investeerders. Met deze wijziging kom ik tegemoet aan de twijfels die daar zijn geuit.

De extra behoefte aan middenhuurwoningen bedraagt naar schatting tussen de 60.000 en 200.000 woningen in de komende tien jaar, zoals benoemd in het rapport van de Samenwerkingstafel middenhuur<sup>1</sup>. Een groot deel van deze behoefte ligt in steden met een gespannen woningmarkt, zoals de grote steden. Met name in die gemeenten zal de uitzondering van de markttoets voor herstructurering op grond die in erfpacht is uitgegeven, effect hebben. Het geheel aan maatregelen voor de vereenvoudiging van de markttoets maakt het ook in andere delen van Nederland makkelijker om aan een eventuele vraag naar middenhuur te voldoen. Het kan bijvoorbeeld gaan om meer landelijke gebieden met projecten van relatief kleine omvang, waar marktpartijen minder interesse in tonen.

*De leden van de CDA-fractie vragen waarom in het besluit wordt geregeld dat geen goedkeuring vereist is in het geval van herstructurering op grond die vóór 1 januari 2015 in hoofdzaak ofwel in eigendom was van een toegelaten instelling, ofwel in erfpacht is gegeven aan een toegelaten instelling. Waarom is juist voor die datum gekozen, zo vragen zij. Ook de SP-fractie vraagt hiernaar.*

Op 1 juli 2015 zijn de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting<sup>2</sup> en het BTIV 2015 in werking getreden. Om te voorkomen dat de markttoets omzeild kan worden bij nieuwe activiteiten (op nieuw aangekochte of in erfpacht verkregen grond), is de datum van 1 januari 2015 gekozen omdat die vóór de publicatie en inwerkingtreding van die regelgeving ligt. In het voorliggende voorstel wordt daarom diezelfde datum gehanteerd.

*De leden van de SP-fractie zijn een voorstander van het vereenvoudigen van de markttoets. Deze leden vragen waarom de markttoets in geheel niet kan worden afgeschaft.*

De markttoets is een belangrijk onderdeel in het behouden van een gelijk speelveld tussen corporaties en marktpartijen. Door het openbaar maken van de door de gemeente gewenste investeringen in bijvoorbeeld de bouw van middenhuurwoningen, worden marktpartijen in de gelegenheid gesteld om hun interesse kenbaar te maken en mee te bieden. Dit zorgt voor een gelijke informatiepositie tussen toegelaten instellingen, lokale marktpartijen en mogelijk geïnteresseerde marktpartijen die elders actief zijn.

*De leden van de SP-fractie willen graag een nadere toelichting waarom er voor parkeerplaatsen geen uitzondering voor een markttoets kan worden gemaakt.*

Bij het ontwikkelen van nieuwe woningen kan het nodig zijn om parkeerplaatsen te ontwikkelen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een parkeergelegenheid bij een nieuw appartementencomplex, bedoeld voor de

<sup>1</sup> Bijlage bij Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 316

<sup>2</sup> Stb. 2015, nr. 145

bewoners van dat complex. Bestaat dit complex enkel uit DAEB-woningen, dan is geen markttoets nodig. Gaat het om een niet-DAEB gebouw of een gemengd complex met zowel DAEB als niet-DAEB, dan is een markttoets voor het niet-DAEB-gedeelte van de investering wel noodzakelijk. Marktpartijen kunnen immers interesse hebben in dergelijke nieuwe ontwikkelingen.

## **2. Middenhuur**

*De leden van de SP constateren dat in het Regeerakkoord is opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. Deze leden betreuren dat de Minister dit als een noodzaak ziet. De vraag van de leden van de SP-fractie luidt dan ook of de Minister voortaan in haar communicatie wil stellen dat het hier om een politieke keuze gaat en niet om een feitelijke noodzaak. Er is een woningtekort, maar hoe dat tekort kan worden opgelost, is een politieke keuze. De leden van de SP-fractie vragen of de Minister zich daarin kan vinden. Voorts vragen deze leden de Minister om ook de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren. Waarom zet de Minister in op middenhuur, als onder meer de wachtlijsten laten zien dat er op verschillende plaatsen ook een tekort is aan sociale huurhuizen? De leden van de SP-fractie vragen om een toelichting hierop.*

Voldoende betaalbare huurwoningen zijn essentieel voor een goed functionerende woningmarkt. Dit geldt niet alleen voor woningen in de sociale huursector, maar ook voor huurwoningen in de vrije sector. Het biedt middeninkomens mogelijkheid om een betaalbare woning te vinden in steden met een gespannen woningmarkt. Middenhuur biedt daarnaast flexibiliteit voor huishoudens en kan de doorstroming op gang brengen vanuit de sociale sector. Daarom faciliteert het kabinet het realiseren van meer middenhuurwoningen. De noodzaak voor meer middenhuurwoningen wordt breed gedeeld. Zo hebben marktpartijen, gemeenten en corporaties dit onder meer onderschreven bij de Samenwerkingstafel middenhuur. Ik blijf samenwerken met deze partijen om de bouw van meer middenhuurwoningen te stimuleren.

De leden van de SP-fractie vragen ook waarom de Minister niet inzet op de bouw van sociale huurwoningen in plaats van middenhuur. Dit kabinet zet in op het stimuleren van de woningbouw in alle segmenten, waaronder middenhuur en sociale huur. Dit 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 die op 23 mei door sectorpartijen is vastgesteld. De doelstellingen van de Nationale woonagenda zijn ambitieus; niet alleen willen we tot 2025 gemiddeld 75.000 woningen per jaar bouwen, deze woningen moeten ook passen bij de lokale vraag. Ten tweede ben ik met de regio's waar de druk op de woningmarkt het grootst is in gesprek. De gesprekken zijn erop gericht om brede woningmarktafspraken te maken met de regio's die een gespannen woningmarkt hebben. Het gaat in die afspraken om versnelling van de woningbouw en het tegengaan van excessen in de woningmarkt. Het belang van voldoende betaalbare huurwoningen is onderdeel van de woonagenda en de regiogesprekken.

*De leden van de SP-fractie vragen of de Minister bereid is om huurders van «middenhuurwoningen» dezelfde huurrechten te geven als huurders voor de sociale sector, aangezien zij deze woningen ook categoriseert als betaalbaar en van mening is dat er een rol is weggelegd voor woningcorporaties.*

Er wordt ten aanzien van de huurbescherming geen onderscheid gemaakt tussen geliberaliseerde en gereguleerde huurovereenkomsten. Ten aanzien van de huurprijsbescherming (behalve de aanvangshuurprijs-toets) bestaat wel een onderscheid. Bij huurovereenkomsten voor geliberaliseerde woningen wordt in beginsel uitgegaan van het algemene uitgangspunt van contractsvrijheid waarbij het huurder en verhuurder vrij staat om de hoogte van de huurprijs overeen te komen. In de Nationale woonagenda is afgesproken dat institutionele en professionele particuliere verhuurders een inzet opstellen ten aanzien van de huurprijsontwikkeling bij zittende huurders in de vrije sector voor de komende jaren om bij te dragen aan het behouden van middenhuurwoningen. Verhuurders zullen daarover met hun huurders in de vrije sector communiceren en brancheorganisaties zullen daarover rapporteren.

*De leden van de SP-fractie vragen om de uitwerking van de aangenomen motie van het lid Van Eijs (Kamerstuk 32 847, nr. 383) over de inkomenseisen voor middenhuurwoningen.*

Momenteel werk ik aan de uitwerking van deze motie, waarin de regering wordt verzocht om met Aedes en particuliere verhuurders in gesprek te gaan over de inkomenseisen die gelden voor middenhuur om te voorkomen dat mensen met een middeninkomen geen toegang hebben tot middenhuurwoningen. Uw Kamer wordt hierover voor het wetgevingsoverleg over wonen op 12 november geïnformeerd.

*De leden van de SP-fractie vragen of de Minister bereid is om de huurprijzen te matigen of te verlagen in de vrije sector. Ook vragen deze leden hoe ver de Minister is met de uitwerking van de mogelijkheid van een «noodknop» om extreme prijsstijgingen tegen te gaan, zoals is toegezegd aan de ChristenUnie in de Eerste Kamer tijdens een debat in mei 2018 (Handelingen I 2017/18, nr. 31, item 5). Wanneer de Minister niet voornemens is een «noodknop» in te voeren, dan luidt de vraag van de leden van de SP-fractie op welke manier(en) de Minister denkt snelle huurstijgingen voor «de middeldure huur» te dempen, omdat bekend is dat huurprijzen in de vrije sectorhuur soms snel oplopen door hoge marktprijzen. De leden van de SP-fractie vragen voorts of de Minister bereid om het stimuleren om te komen tot meer middenhuurwoningen te stoppen tot er antwoorden op vragen over de inkomenseisen, «de noodknop» en een demping van de huurstijgingen van de «middeldure huur».*

Op dit moment zijn er huishoudens die moeite hebben om hun plek te vinden op de woningmarkt, omdat zij geen betaalbare huurwoning in de vrije sector kunnen vinden. Zij zijn aangewezen op dit segment, bijvoorbeeld omdat ze geen passende koopwoning kunnen vinden of omdat zij op zoek zijn naar de flexibiliteit die een huurwoning biedt. Voor deze groepen acht ik het van belang dat er snel meer middenhuurwoningen worden gerealiseerd.

Ik deel de zorg dat de prijsdruk in populaire steden ertoe kan leiden dat woningen niet meer bereikbaar zijn voor middeninkomens. Om dit tegen te gaan, is de beste oplossing het vergroten van het aanbod door in te zetten op nieuwbouw van middenhuurwoningen. Echter het realiseren van nieuwe woningen vergt tijd. In de tussentijd is het belangrijk om excessen in de markt aan te pakken. De gewijzigde motie van de leden Van Eijs en Ronnes<sup>3</sup> verzoekt om te onderzoeken welke maatregelen als mogelijkheid kunnen dienen om exorbitante huurprijsstijgingen tegen te gaan en te zorgen dat deze maatregelen niet ten koste gaan van het

<sup>3</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 401.

aanbod van middenhuur op de langere termijn. Ik ben bezig met de uitvoering van deze motie en zal voor het Wetgevingsoverleg wonen met een reactie komen. Hierbij zal ik ook ingaan op de toezegging in de Eerste Kamer.<sup>4</sup>

*De leden van de VVD-fractie merken op dat het voorliggende besluit vooral betrekking heeft op woningcorporaties, wier kerntaak het is om sociale huurwoningen te bouwen, verhuren en beheren. In hoeverre gaat dit ten koste van de investeringsruimte van corporaties in de sociale huursector? De leden hebben begrepen dat de indicatieve bestedingsruimte voor 2018 voor nieuwbouw van niet-DAEB takken van woningcorporaties nu al op € 9,79 mrd. staat en vragen de Minister of dit klopt. De indicatieve bestedingsruimte voor nieuwbouw van DAEB takken staat nu op € 16,23 mrd., exclusief investeringsvoornemens 5 jaar vooruit. Is de indicatieve bestedingsruimte van niet-DAEB takken ook exclusief investeringsvoornemens 5 jaar vooruit? Hoeveel investeringsvoornemens hebben niet-DAEB takken nu al en hoeveel verwacht de Minister dat dit gaat stijgen als gevolg van de vereenvoudiging van de markttoets? En hoeveel verwacht de Minister dat de investeringsruimte en investeringsvoornemens van DAEB takken gaat dalen als gevolg van deze vereenvoudiging van de markttoets?*

Investeringsruimte in middenhuur en de vereenvoudiging van de markttoets gaan niet ten koste van de investeringskracht en investeringsvoornemens van de DAEB-takken. Per 1 januari 2018 is de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB voltooid. Daarmee heeft een scheiding van vermogen en kasstromen tussen DAEB en niet-DAEB-activiteiten en -investeringen plaatsgevonden. Nieuwe niet-DAEB-investeringen moeten zonder staatssteun worden uitgevoerd, bijvoorbeeld door het aantrekken van ongeborgde marktfinanciering of positieve kasstromen binnen de niet-DAEB. Middelen uit de DAEB-tak mogen hier niet voor worden aangewend. Beide takken dienen zelfstandig werkzaam en zelfstandig financierbaar te zijn. Nieuwe investeringen in de niet-DAEB-tak hebben dan ook geen gevolgen voor de structurele investeringsruimte voor de DAEB-tak.

De Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) van de niet-DAEB-takken van alle corporaties samen bedraagt € 9,79 miljard, bovenop de reeds bestaande investeringsvoornemens voor de komende vijf jaar. In de periode 2018–2022 hebben corporaties voornemens voor nieuwbouw en aankoop van niet-DAEB-bezit en voor het bouwen van koopwoningen voor in totaal € 2,7 miljard. Ter vergelijking: in de DAEB-tak zijn er voornemens voor investeringen van € 21,1 miljard in nieuwbouw en aankoop van huurwoningen. Vooraf is niet te zeggen hoeveel de investeringsvoornemens in niet-DAEB-takken zullen stijgen, maar met de vereenvoudiging van de markttoets wordt een aantal door de Samenwerkingstafel middenhuur geïdentificeerde drempels weggenomen. De ontwikkeling van investeringsvoornemens in niet-DAEB-takken zal worden gemonitord en de Tweede Kamer wordt hierover bij de Staat van de Volkshuisvesting geïnformeerd.

### **3. Sociale sector, corporaties en overig**

*De leden van de SP-fractie lezen dat de Minister wil komen tot «middenhuurwoningen op plekken waar dit lokaal gewenst is». De leden van de SP-fractie vragen om een uitleg over deze passage. Wordt hier enkel bedoeld, dat het aan gemeente is een bouwlocatie te kiezen of wordt hier ruimte geboden om te bouwen in de natuur ofwel het groen? Wanneer*

<sup>4</sup> Handelingen I 2017/18, nr. 31, item 5

*wordt bedoeld dat bouwen in het groen wordt toegestaan, onder welke voorwaarden mag dit dan gebeuren, zo vragen de leden van de SP-fractie. En wanneer wordt bedoeld dat gemeenten de locatie kunnen bepalen, vragen de leden van de SP-fractie of de Minister bereid is om gemeenten te stimuleren hun bouwgrond betaalbaar te maken, waardoor ook goedkopere huurwoningen kunnen worden gebouwd.*

Met de passage «middenhuurwoningen op plekken waar dit lokaal gewenst is» wordt enkel bedoeld dat gemeenten kunnen bepalen of aan de hand van de lokale en regionale woningmarkt het realiseren van middenhuurwoningen wenselijk is en dat zij kunnen bepalen waar in een gemeente dat moet gebeuren.

Gemeenten gaan over het grondprijnsbeleid en zijn zich bewust van dit vraagstuk. Ik ben in het kader van de gesprekken voor woningmarkt afspraken in overleg met gemeenten en denk met hen mee over bijvoorbeeld hoe ze met grondprijzen en middenhuur kunnen omgaan. De uiteindelijke verantwoordelijkheid hiervoor blijft liggen bij gemeenten.

*De VVD-leden vragen de toezegging van de Minister dat het borgingsstelsel niet onder druk komt te staan en dat zo snel mogelijk al het niet-DAEB bezit van de 120 risicovolle woningcorporaties waar een WSW-borging op zit door middel van de aangepaste volmacht 2018 als onderpand bij het WSW wordt neergelegd. Daarnaast vragen de leden de Minister te onderzoeken hoe in de toekomst al het niet-DAEB bezit van alle woningcorporaties waar een WSW-borging op zit als onderpand bij het WSW kan worden neergelegd.*

WSW-borging kan uitsluitend betrekking hebben op activiteiten inzake DAEB-bezit en nooit op activiteiten die niet-DAEB-bezit betreffen. Bij de inmiddels per 1 januari 2018 voltooide scheiding tussen DAEB en niet-DAEB is dit geregeld doordat ten eerste alle geborgde leningen in de DAEB-tak zijn ondergebracht en ten tweede doordat de interne startlening van DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak een marktconforme rente kent. Dus ook van niet-DAEB-bezit waar ooit WSW-geborgde financiering voor is aangetrokken, als bijvoorbeeld geliberaliseerde voormalige sociale huurwoningen, is sinds de scheiding het rentevoordeel vanwege WSW-borging afgehaald.

Wel kan het WSW sinds de Veegwet van 1 juli 2017 ook op niet-DAEB-bezit zekerheidsrechten vestigen. In de Woningwet is de beperking aangebracht dat dit uitsluitend mogelijk is in situaties van dreigende risico's voor de financiële continuïteit. In het Reglement van Deelneming van het WSW is geregeld dat elke deelnemende corporatie op eerste verzoek van het WSW deze zekerheidsrechten dient af te geven. Alle corporaties zijn hiermee akkoord gegaan voorafgaand aan de scheiding van DAEB/niet-DAEB. Tevens is in het Reglement van Deelneming van het WSW aangegeven wanneer onderpand wordt vrijgegeven ten behoeve van ongeborgde financiering. Een belangrijke eis is dat de waarde van het resterende onderpand na vrijgave minstens twee maal het bedrag van de geborgde restschuld is. Op deze wijze wordt vorm gegeven aan optimale zekerheid voor het WSW bij instandhouding van de mogelijkheden voor zekerheidsstelling ten behoeve van ongeborgde financiering. Als al het niet-DAEB bezit onderpand zou zijn van het WSW (zonder mogelijkheid van vrijgave) dan zou dé facto de mogelijkheid van ongeborgde marktfinanciering verdwijnen.

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat het verschil tussen de huidige en de aangepaste volmacht uitsluitend is dat bij de door WSW beoogde aangepaste volmacht de medewerking van de betreffende corporatie niet

meer nodig is om zekerheidsrechten te vestigen op niet-registergoederen als aandelen of een banksaldo. Via de rechter is deze medewerking overigens ook onder de huidige volmacht af te dwingen. Ik heb u reeds toegezegd om voor het wetgevingsoverleg van 12 november 2018 de Kamer nader te informeren over de vernieuwing van de volmachten van WSW op 120 woningcorporaties.

*De VVD-fractie vraagt het volgende: Het voorliggende Besluit leidt er toe dat het eenvoudiger wordt om ten eerste woningen over te takelen van DAEB naar commerciële, niet-DAEB takken en ten tweede om woningen te ontwikkelen in niet-DAEB takken. Nu alle woningcorporaties hebben moeten kiezen tussen administratief scheiden of juridisch splitsen, vragen de leden of de Minister kan aangeven of administratief gescheiden niet-DAEB takken financieringsvoordeel hebben ten opzichte van juridisch gesplitste niet-DAEB takken? Zo ja, zou de Minister kunnen aangeven hoeveel financieringsvoordeel dit nu is en hoeveel dit zou kunnen stijgen als gevolg van het voorliggende Besluit? Deelt de Minister de mening van de leden van de VVD-fractie dat een financieringsvoordeel voor administratief gescheiden niet-DAEB takken tot een oneerlijke concurrentie leidt met juridisch gesplitste niet-DAEB takken en private partijen, dat dit onwenselijk zou zijn en dat hiertegen opgetreden zou moeten worden?*

In het voorliggende ontwerpbesluit worden geen wijzigingen voorgesteld ten aanzien van de overheveling van bezit van DAEB naar niet-DAEB. Verder moet de niet-DAEB-tak nieuwe niet-DAEB-investeringen zonder staatssteun verrichten, bijvoorbeeld door eventuele positieve kasstromen in te zetten of ongeborgde leningen aan te trekken op de markt. Ook is het niet toegestaan voor de niet-DAEB-tak om onderpand uit de DAEB in te brengen. Voor de administratief gescheiden niet-DAEB-takken is er daarmee geen rentevoordeel te behalen in vergelijking met juridisch gesplitste niet-DAEB-bv's. De condities waaronder leningen worden verstrekt zullen verschillen per niet-DAEB-tak, omdat dit net als bij marktpartijen afhankelijk is van de vermogenspositie, de waarde van het onderpand in de niet-DAEB-tak en de omvang en risico's van de voorgenomen investering.

*De leden van de VVD-fractie vragen de Minister of zij de Europese Commissie over dit besluit heeft geconsulteerd, wat daar de uitkomst van was, en of de Minister deze uitkomst naar de Kamer kan sturen. Als de Minister dat niet heeft gedaan, gaat zij Europese Commissie dan nog consulteren en op welke termijn? Zo nee, waarom niet en ziet de Minister geen risico dat de Europese Commissie dan dit besluit ter vernietiging gaat voorleggen bij het Europese Hof van Justitie?*

De Europese Commissie heeft voorschriften gegeven over de formulering van de DAEB en de scheiding van kosten en opbrengsten tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten in het besluit over de Nederlandse woningcorporaties en in de algemene regels over DAEB in 2012. De Europese Commissie heeft de markttoets niet voorgeschreven. Het wijzigen of afschaffen van de markttoets is een eigenstandige beslissing van dit kabinet, waar de Europese Commissie niet voor hoeft te worden geconsulteerd. Het Europese Hof van Justitie kan de wijziging van het BTIV niet vernietigen, wel kan zij zich in hoger beroep uitspreken over een besluit van de EC of over prejudiciële vragen van een nationale rechter.

*Het voorliggende Besluit leidt er toe dat de ontwikkeling van niet-DAEB bezit door woningcorporaties op erfpacht eenvoudiger gemaakt wordt. In dat licht vragen de leden van de VVD-fractie de Minister hoe het staat met de uitvoering van de motie van het lid Koerhuis inzake grondkorting en erfpachtkorting (Kamerstuk 32 847, nr. 384).*

Zoals ik uw Kamer heb gemeld in de brief van 4 juli 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 410), was uitvoering van de motie voorzien in het najaar. Ik maak van deze gelegenheid gebruik om de motie te beantwoorden.

De marktwaarde van grond die in erfpacht is uitgegeven wordt, net zoals eigendom van grond berekend op basis van de bepalingen in het bestemmingsplan die voor die grond gelden. Bij erfpacht kan ten opzichte van het bestemmingsplan een nadere beperking opgelegd zijn. Zo kan daarin permanent de bestemming sociale huur zijn vastgelegd. Bij een bestemming sociale huur is de opbrengst voor de verhuurder lager dan bij bijvoorbeeld vrije huur en daarmee ook de marktwaarde van de woning en de grond (in erfpacht). Wanneer een erfpachtrecht met een sociale huurwoning verkocht wordt aan derden of wordt overgeheveld naar de niet-DAEB-tak, verandert dit de bestemming zoals deze geldt op basis van het erfpachtrecht dat gemeente en corporatie zijn aangegaan. Om te voorkomen dat ongeoorloofde staatssteun ontstaat moet dan ook de erfpacht worden aangepast aan de nieuwe bestemming.

In aanvulling op de lagere marktwaarde kan de gemeente er net als bij verkoop van grond voor kiezen om nog een extra korting te geven voor corporaties als onderdeel van de geoorloofde staatssteun voor corporaties. Deze korting mag niet terecht komen bij de niet-DAEB-tak of bij andere partijen. Als de bestemming op basis van de erfpacht van sociale huur verandert, moet de erfpacht hierop worden aangepast om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen.

*De leden van de SP-fractie vragen of de Minister bereid is de liberalisatiegrens te verhogen. Heeft de Minister deze mogelijkheid onderzocht? Daarnaast vragen zij of de Minister de mogelijkheid heeft onderzocht om de sociale sector op te rekken en, indien dit het geval is, de uitkomsten te delen. Indien dit niet het geval is, vragen zij het verhogen van de liberalisatiegrens alsnog te onderzoeken en de uitkomsten met de Kamer te delen. Daarnaast vragen de leden van SP-fractie welke mogelijkheden consequenties voor andere wet- en regelgeving er zijn wanneer de liberalisatiegrens wordt verhoogd, graag uitgesplitst in een grens van 850 euro en een grens van 1.000 euro.*

In de Nationale woonagenda is afgesproken dat, in overleg met de sectorpartijen, een verkenning wordt uitgevoerd naar de liberalisatiegrens, 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.

*De leden van de SP-fractie vragen of de Minister bereid om de huurprijzen in de sociale sector te matigen of te verlagen.*

De betaalbaarheid en toegankelijkheid van de sociale huursector zijn belangrijke doelen. Via wet- en regelgeving worden hiertoe kaders gegeven, bijvoorbeeld met passend toewijzen en de huursombenadering. Daarnaast worden de maximale inkomensgrenzen verruimd tot waar recht is op huurtoeslag. Waar nodig, kunnen lokaal afspraken gemaakt worden over een meer gematigd huurbeleid en de toegankelijkheid van de sociale huursector.