

Vergaderjaar 2014–2015

33 966

Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

32 769

Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Financiële Autoriteit woningcorporaties (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting)

H¹

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING²

Vastgesteld 27 januari 2015

1. Inleiding

De leden van de fractie van de **VVD** hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel en de novelle. Het wetsvoorstel en de novelle komen in belangrijke mate tegemoet aan de brede maatschappelijke behoefte aan hernieuwde regelgeving voor de corporatiesector. Wel hebben deze leden enkele vragen.

De leden van de fractie van de **PvdA** hebben met genoeg kennisgenomen van de novelle. In het bijzonder hebben zij waardering voor het feit dat de bevindingen van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties (PEW) zijn betrokken bij het onderhavige wetsvoorstel.

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de wetsvoorstellen 32 769 en 33 966. Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de fractie van **D66** hebben met belangstelling kennisgenomen van de wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. De aanpassingen die deze wijziging doorvoert, betreffen met name de concentratie op kerntaken en de financiering van activiteiten van de toegelaten instellingen, een versterkte rol van gemeenten richting toegelaten instellingen en een verandering in de structuur van het toezicht op toegelaten instellingen. Hoewel de novelle voorziet in het veranderen

¹ De letter H heeft alleen betrekking op wetsvoorstel 33966.

² Samenstelling:

Holdijk (SGP), Kox (SP), Sylvester (PvdA) (*vicevoorzitter*), Engels (D66) (*voorzitter*), Thissen (GL), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Hermans (VVD), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Kuiper (CU), De Vries (PvdA), De Vries-Leggedoor (CDA), Lokin-Sassen (CDA), Th. de Graaf (D66), De Boer (GL), De Lange (OSF), Ter Horst (PvdA), Koole (PvdA), Van Dijk (PVV), Sörensen (PVV), Schouwenaar (VVD), Kok (PVV), Duivesteijn (PvdA), Meijer (SP)

en ophelderen van knelpunten in het originele wetsvoorstel hebben deze leden toch nog enkele vragen.

De leden van de fractie van **GroenLinks** hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Zij constateren dat bij de behandeling van de novelle in de Tweede Kamer een groot aantal amendementen en moties is aangenomen. In de brief van 17 december 2014 aan de Eerste Kamer somt de Minister deze amendementen en moties op; een inhoudelijke notitie over de betekenis van de aangebrachte wijzigingen in het wetsvoorstel en de gevraagde aanvullende maatregelen ontbreekt. Kan de regering een dergelijke notitie alsnog leveren, en daarbij in ieder geval ingaan op de huurderbetrokkenheid, de regels omtrent het investeren in niet-DAEB-activiteiten, de (grotere) mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in leefbaarheid en het toezicht door de autoriteit woningcorporaties?

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** hebben met belangstelling kennisgenomen van de novelle bij de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Allereerst hebben deze leden nog een vraag over de gekozen procedure. De regering heeft ervoor gekozen een novelle in te dienen om de afspraken uit het regeerakkoord in te brengen bij het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Het is weliswaar drie keer eerder voorgekomen dat een inhoudelijke novelle is ingediend zonder aandringen van de Eerste Kamer (niet-vanwege de Eerste Kamer), maar dat was nog nooit vanwege afspraken tussen fracties in de Tweede Kamer. Hoe beoordeelt de regering vanuit staatsrechtelijk perspectief het tot stand komen van een inhoudelijke novelle op verzoek van de Tweede Kamer? En waarom is niet gekozen voor het indienen van een geheel nieuw wetsvoorstel?

2. Parlementaire enquête en heroriëntatie woonstelsel

Graag zouden de leden van de fractie van de **PvdA** een preciezer beeld willen hebben van de wijze waarop de conclusies van de PEW zijn verwerkt in het voorliggende wetsvoorstel. Tevens zouden zij van de regering willen vernemen welke aanbevelingen nog niet zijn verwerkt en welke afspraken over de uitwerking ervan zijn gemaakt met de Tweede Kamer dan wel met derden.

In het eindrapport van de PEW wijst de enquêtecommissie erop dat er over de inrichting van het woonstelsel fundamenteel verschillend kan worden nagedacht. Zij geeft tenminste drie mogelijke uitwerkingen aan:

1. Sociale huisvesting laten organiseren via de markt;
2. Sociale huisvesting laten organiseren door de overheid;
3. Sociale huisvesting laten organiseren door de burger zelf.

Gelet op het principiële karakter ervan, heeft de PEW zich beperkt tot het doen van aanbevelingen die tot doel hebben het huidige stelsel beter te laten functioneren. De leden van de fractie van de PvdA begrijpen deze beperking van de reikwijdte van de aanbevelingen. Toch zien zij dat er in de lopende praktijk al sprake is van het voorsorteren op tenminste een materiële verandering van het huidige woonstelsel. Zij zien daarvan een tweetal voorbeelden, namelijk een grootschalige verkoop van sociale huurwoningen welke een regelrecht gevolg zijn van een saneringsplan van de woningcorporaties (o.a. Vestia) die in financiële problemen terecht zijn gekomen. Het gaat enkel bij Vestia al om een gedwongen verkoopprogramma van zo'n 30.000 sociale huurwoningen. Tevens zien deze leden dat de, op verzoek van de PvdA-fractie in de wet opgenomen, mogelijkheid van een overdracht van woningen aan een wooncoöperatie van zittende bewoners (huurders) van invloed is op de huidige

woonsector. In beide gevallen is er sprake van een fundamentele verschuiving van de zeggenschap. In het ene geval is er sprake van een verschuiving van sociale huurwoningen naar de vrije markt, in het andere gaat het om een vorm van zelfbeheer door de burgers zelf binnen het publieke woonstelsel.

De leden van de PvdA-fractie achten het daarom van belang dat de regering inzicht geeft in hoe zij aankijkt tegen een meer fundamentele wijziging van ons woonstelsel zoals dat in de drie modellen van de PEW is omschreven. Is aan te nemen dat na de inwerkingtreding van deze wet er al snel opnieuw sprake zal zijn van een heroriëntatie van ons woonstelsel? En is het feitelijk niet zo dat de overdracht – op termijn – van ongekend grote aantallen sociale huurwoningen aan de particuliere verhuurdersmarkt vooruitloopt op deze meer fundamentele stelselwijziging? Met name voor de zittende huurders kunnen de gevolgen hiervan groot zijn. Zo zien de leden van de PvdA-fractie dat daar waar de huurders en huurdersorganisaties binnen de sociale huursector als gevolg van deze wetgeving meer mogelijkheden krijgen tot het uitoefenen van invloed op het beleid van de woningcorporatie, de invloed van de huurders die toevallig deel uitmaken van de woningen welke aan een particuliere verhuurder worden overgedragen, afneemt. Hoe kijkt de regering aan tegen dit verschil in behandeling van huurders en in hoeverre is er sprake van een beleid, al dan niet in voorbereiding, dat een zekere borging inhoudt van de rechten die thans aan de huurders(organisaties) van woningcorporaties wel gegund gaan worden?

Naast de invloed van de zeggenschap is er het belang van de leefbaarheid van de stad. Een grote en te ongerichte overdracht van sociale huurwoningen aan de particuliere markt kan daarvoor risicovol zijn. Zo mag worden aangenomen dat de overname van sociale huurwoningen mede aantrekkelijk is omdat deze op termijn op de vrije markt kunnen worden gebracht (uitponden). Dit kan op termijn tot gevolg hebben dat er nieuwe stadsvernieuwingssituaties gaan ontstaan. Op welke wijze is er binnen het kader van deze wet in voorzien dat, in het belang van de volkshuisvesting, dan wel in het belang van de leefbaarheid van de stad, door de regering maatregelen kunnen worden genomen teneinde mogelijke schadelijke effecten van het uitponden van sociale huurwoningen tegen te gaan?

Kan de regering voor de leden van de fractie van de **ChristenUnie** nog eens overzichtelijk maken op welke manier en in welke mate de uitkomsten uit de parlementaire enquête van de Tweede Kamer naar de woningbouwcorporaties in deze novelle zijn verwerkt en op welke punten dit niet het geval is?

3. De werkzaamheden van toegelaten instellingen

De leden van de **VVD**-fractie hebben een aantal vragen over het splitsen van diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten die niet van algemeen economisch belang zijn (hierna: niet-DAEB). Bij administratieve scheiding is er méér risico dat maatschappelijk bestemd vermogen wegleekt dan bij een juridische scheiding. Toch maakt het wetsvoorstel de administratieve scheiding en daarmee de ontplooiing van niet-DAEB-activiteiten door de toegelaten instellingen mogelijk. Waarom is de regering bereid de bijbehorende risico's te accepteren? Corporaties verwachten dat de splitsing DAEB en niet-DAEB zoveel inspanning zal vragen, dat de investeringen een jaar lang stil zullen liggen. Deelt de regering deze verwachting? Er zijn grote verschillen tussen de woningmarkten in de Randstad en in de overige delen van het land. Heeft de regering overwogen deze verschillen in het wetsontwerp

tot uitdrukking te brengen, bijvoorbeeld naar analogie van specifieke regels voor krimpgebieden?

De Algemene Rekenkamer (rapport Toezicht op presteren van woningcorporaties van 3 juni 2014, p. 25) en de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties concluderen dat per saldo de niet-DAEB-activiteiten verliesgevend zijn voor de corporatiesector. Kan de regering inzicht geven in de bestanddelen van dit negatieve saldo? Zijn er bestanddelen die, al dan niet tijdelijk, voor uitschieters zorgen? Er is behoefte aan een vrije huursector (huur tussen 700 en 1.000 euro). De leden van de VVD-fractie gaan ervan uit dat in deze behoefte voorzien kan worden, niet alleen door nieuwbouw, maar ook door liberalisering. Is deze veronderstelling juist? Biedt het wetsvoorstel aanknopingspunten voor het bevorderen van deze liberalisering? Draagt het bij aan het bevorderen van doorstroming? Bestaat er een risico dat de corporaties ten onrechte ontvangen staatssteun terug moeten betalen? (Toezicht op presteren van woningcorporaties, p. 27–28). Valt er een schatting van de omvang te geven? Ook zouden leningen tot een totaal van 13 miljard euro voor herfinanciering zonder borging in aanmerking komen. Kan de sector dit dragen?

De memorie van toelichting (p. 44) en de nota naar aanleiding van het verslag (p. 87) geven aan dat de inkomensgrens voor toewijzing van een gereguleerde woning wordt verhoogd naar 38.000 euro, tijdelijk voor 5 jaar en voor 10% van het aantal toewijzingen. De keerzijde hiervan is dat de slagingskans voor gegadigden met een inkomen beneden 34.000 euro vermindert met 20%. Waarom acht de regering tijdelijke vooruitgang boven 38.000 euro zwaarder dan de achteruitgang voor woningzoekenden die een inkomen beneden 34.000 hebben? Worden het Besluit Beheer Sociale Huursector en de MG-circulaires straks ingetrokken na aanvaarding van het wetsvoorstel en de algemene maatregel van bestuur? Levert dit per saldo meer of minder regelgeving op? Activiteiten op het gebied van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed, die op grond van dit wetsvoorstel niet meer zullen worden toegestaan, mogen worden voortgezet en gefinancierd met WSW-borging (Kamerstukken II 2014/15, 33 606, nr. 11, p. 34). Is dit juist? Heeft de regering overwogen aan deze voortzetting een eindtermijn te verbinden opdat het niet onbeperkt kan voortduren?

De leden van de VVD-fractie gaan ervan uit dat dikwijls het bouwen van niet-DAEB-woningen in herstructureringsgebieden verliesgevend zal zijn als gevolg van sloopkosten en afboeken van de waarde van te slopen woningen. In die gevallen geldt voor de niet-DAEB-tak van een toegelaten instelling niettemin de eis van een positieve rendementstoets. Kan de toegelaten instelling aan deze eis voldoen? Of zal het een onmogelijke eis blijken te zijn? Blijft het verlies in de DAEB-tak achter? Hoe wordt het vorenbedoelde verlies gedekt? Of komt het ten laste van de DAEB-tak? Na juridische scheiding moet de woningvennootschap de lening van de toegelaten instelling binnen 15 jaar aflossen. Er moet tevens dividend betaald worden aan de moeder. Is dit niet dubbelop? Bij sommige corporaties menen de leden van de VVD-fractie te beluisteren dat de corporaties niet meer voldoende zullen kunnen investeren als gevolg van de verhuurderheffing en – na aanvaarding van het wetsontwerp – als gevolg van de beperkingen die de novelle oplegt. Met name betreft het toegelaten instellingen in de voormalige groeikernen. Zij hebben weinig oude woningen en minder verkoopmogelijkheden. Hoe beoordeelt de regering deze negatieve verwachting?

Uit de stukken maken de leden van de VVD-fractie op dat het wetsvoorstel er rekening mee houdt dat in stadsvernieuwingsgebieden de markt het af laat weten. Kennelijk is deze verwachting gebaseerd op de huidige

praktijk. Echter, tot de huidige praktijk behoort ook de omstandigheid dat de markt concurrentie ondervindt door corporaties die geborgd kunnen lenen. Houdt de regering er ook rekening mee dat het gedrag van marktpartijen zal veranderen wanneer zij geen concurrentie van corporaties ondervinden? De leden van de VVD-fractie vragen zich af of het wetsvoorstel met betrekking tot het gedrag van marktpartijen en concurrentie wellicht ten onrechte uitgaat van *ceteris paribus*. Kan de regering aangeven wat de meerwaarde is van duurdere huur- en goedkope koopwoningen in stadsvernieuwingsgebieden? Sommigen wijzen op het directe verband tussen gemengde wijken enerzijds en anderzijds het ontbreken van «banlieu»-achtige wijken in ons land. Wordt de problematiek in deze wijken hiermee versmald tot een huisvestingsvraagstuk? Spelen hierbij ook cultuur, religie, opleiding, kansen op de arbeidsmarkt en vele andere factoren een rol? Met andere woorden: wordt de factor vrije sectorbouw bij het voorkomen van achterstanden wellicht overschat?

In herstructureringsgebieden biedt het wetsvoorstel aan de administratief afgescheiden niet-DAEB-tak van een toegelaten instelling de mogelijkheid om duurdere huur- en goedkope koopwoningen te bouwen. Wil de regering nader toelichten waarom zij deze mogelijkheid biedt? Is de bestaande mogelijkheid om 10% van gereguleerde huurwoningen aan inkomens boven 34.000 euro toe te wijzen ontoereikend als alternatief voor het toestaan van vrije sector huurwoningen?

Veel woningcorporaties hebben zich verbonden in een veelvoud van deelnemingen in rechtspersonen en/of vennootschappen, zo constateren de leden van de **PvdA**-fractie. Tevens komt het voor dat woningcorporaties in het verleden omvangrijke (financiële) garanties hebben afgegeven bij het aangaan van grondclaims en grondaankopen aan private partijen. In hoeverre heeft het ministerie deze deelnemingen en afgegeven garanties kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht? Onduidelijk is hoe binnen het kader van deze wet een einde kan worden gemaakt aan de ongewenste verbindingen dan wel de afgegeven garanties.

De Herzieningswet en de novelle beperken zich nu tot een kapstokartikel (artikel 49 lid 6) over scheiding en het beschikbaar komen van financiële middelen voor de uitvoering van DAEB en niet-DAEB-activiteiten, zo stellen de leden van de **CDA**-fractie vast. In de concept- algemene maatregel van bestuur (artikel 3.22 lid 3) wordt de beoogde «bron» gedefinieerd: de verkoopopbrengst vanaf 2012. Met het voorstel in de novelle wordt afgeweken van het in het kader van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang geïntroduceerde eigen middelenbeleid van de borgingsvoorziening (bij WSW) waarmee de toegelaten instellingen inmiddels ruime ervaring hebben opgedaan en dat in werkprocessen verwerkt is.

Kan de regering aangeven waarom niet is gekozen voor voortzetting van de – naar de leden van de CDA-fractie hebben begrepen – goedlopende tijdelijke regeling? Zien deze leden het goed dat als de bron van financiering enkel nog de verkoopopbrengsten vanaf 2012 zouden zijn, dit een beperking van de mogelijkheden zou betekenen voor de bouw van bijvoorbeeld gemengde wijken, investering in krimpgebieden, herstructurering enzovoorts? Zien de leden van de CDA-fractie het goed dat dit betekent dat corporaties die geen of weinig woningen verkocht hebben, niet meer kunnen investeren in bijvoorbeeld gemengde wijken? Is de regering het met de leden van CDA-fractie eens dat dit zou kunnen leiden tot gedwongen verkoop van extra sociale huurwoningen, waardoor de wachtlijsten langer worden?

De leden van de CDA-fractie vragen een toelichting op de procedure voor splitsing van toegelaten instellingen. De voorliggende wet en novelle benadrukken dat toegelaten instellingen werken met maatschappelijk vermogen. Heeft de regering de kosten van de procedure, alsmede de kosten van de meerdere aan te stellen bestuurders gewogen in relatie tot het beslag dat dit zal leggen op dat maatschappelijk vermogen?

De leden van de CDA-fractie constateren verder dat 90% van de toewijzingsnorm ruimte biedt voor het toewijzen van huishoudens met een inkomen tot 38.000 euro. Voor de 10% vrije ruimte gelden een hoop andere categorieën huishoudens waaraan deze woningen zouden moeten worden toegewezen. De leden van de CDA-fractie verzoeken de regering om aan te geven of, en zo ja, hoeveel ruimte er nog is voor gezinnen met inkomens die net boven de grens van 38.000 euro zitten en die bijvoorbeeld voor hun gezin geen passende woning op de vrije markt kunnen vinden. Kan de regering wat meer uitleg geven over de afweging die zij hierbij van corporaties verwacht?

Door een CDA-amendement (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 55) is er een uitzondering op de markttoets voor eigen bezit gekomen. Deze geldt alleen wanneer dit bezit op eigen grond staat. De leden van de CDA-fractie zouden graag van de regering vernemen hoe met situaties van erfpacht wordt omgegaan.

De leden van de **D66**-fractie vragen de regering of zij de mogelijkheid reëel acht dat er een groot aantal woningen ontstaat net onder de liberalisatiegrens dat daarmee niet beschikbaar komt voor de niet-DAEB tak. Graag ontvangen de aan het woord zijnde leden een reactie hierop.

Woningcorporaties moeten hun niet-DAEB-activiteiten juridisch of administratief scheiden van de DAEB-activiteiten, zo constateren de leden van de fractie van **GroenLinks**. Kan de regering aangeven hoe corporaties met slechts een zeer klein aandeel niet-DAEB-activiteiten die er voor kiezen om – binnen enkele jaren – terug te gaan naar hun (kern)taak van enkel DAEB-activiteiten dit kunnen doen? Is er een coulanceregeling mogelijk van bijvoorbeeld een x aantal jaar om dit niet-DAEB-bezit tegen een goede prijs te kunnen verkopen om zodoende weglek van maatschappelijk vermogen te voorkomen? Wordt corporaties ook de mogelijkheid geboden om de geliberaliseerde huurcontracten – wanneer ook de huurder daarmee instemt – alsnog naar het DAEB-terrein te halen door een gereguleerd contract met bijbehorende huurprijs aan te bieden? Indien de regering deze mogelijkheid wil bieden, kan de regering toezeggen dat deze hernieuwde contracten voor zittende huurders buiten de norm van maximaal 10% toewijzing aan huishoudens met een inkomen boven de 34.000 euro kunnen blijven?

Het zal de regering bekend zijn dat de leden van de GroenLinks-fractie zich zorgen maken over het aanbod aan betaalbare sociale huurwoningen (onder de aftoppingsgrens). Verschillende kabinetsmaatregelen, zoals de verhuurderheffing, zorgen voor een prikkel voor woningcorporaties om de gevraagde huren te maximaliseren (de verhuurderheffing is immers niet gebaseerd op de gerealiseerde huurinkomsten maar op de WOZ-waarde). Bij eerdere gelegenheden verwees de regering bij vragen hierover steeds naar de prestatieafspraken die gemeenten met de woningcorporaties kunnen maken over de te bouwen betaalbare sociale huurwoningen met een echt lage huur. Kan de regering aangeven of dergelijke afspraken door gemeenten worden opgenomen in de prestatieafspraken die worden gemaakt? Ziet de regering mogelijkheden om de aan de onderhavige wet gekoppelde algemene maatregelen van bestuur te gebruiken om het

aanbod van voldoende betaalbare woningen te waarborgen en nieuwbouw van goedkope woningen te stimuleren?

Biedt de 90% toewijzingsnorm ruimte voor het toewijzen van huishoudens met een inkomen net boven de 38.000 euro die bijvoorbeeld voor hun gezin geen passende woning op de vrije markt kunnen vinden wegens gebrek aan passend aanbod? Hebben de woningcorporaties hiertoe beoordelingsvrijheid? Kan hierover in de prestatieafspraken met gemeenten iets worden opgenomen? Of is de grens van 38.000 euro een keiharde grens?

Bij amendement (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 55) is er een uitzondering op de markttoets voor eigen bezit op eigen grond gekomen. De argumenten die voor deze uitzondering worden gebruikt gelden naar het oordeel van de leden van de GroenLinks-fractie evenzeer voor die situaties waar de grond niet in eigendom is van de woningcorporaties, maar zij deze grond in langdurige erfpacht hebben. Is de regering dat met deze leden eens? En is de regering bereid om de uitzondering voor bezit op eigen grond ook van toepassing te laten zijn op bezit op grond in erfpacht? Zo nee, welke juridische gronden ziet de regering voor het onderscheid, mede in het licht van het tot nu toe geldende beleid dat het aan de lokale volksvertegenwoordiging is om te beslissen over de manier waarop ze haar grond uitgeeft?

De leden van de fractie van GroenLinks hebben begrepen dat in de concept-algemene maatregel van bestuur de mogelijke bron van financiering van niet-DAEB-activiteiten wordt beperkt tot de opbrengst van woningverkoop vanaf 2012. Is dit juist? Kan de regering deze beperking toelichten? Vindt de regering het redelijk dat het kunnen investeren in (nuttige en soms zelfs noodzakelijke) niet DAEB-activiteiten afhankelijk is van de toevalligheid of en hoeveel woningen de betreffende corporatie sinds 2012 heeft verkocht? Is het juist dat dit kan betekenen dat woningcorporaties in voorkomende gevallen niet kunnen investeren in gemengde wijken, terwijl ze hier op zichzelf de financiële middelen voor hebben?

Waarom is geen aansluiting gezocht bij het eigen middelenbeleid in het kader van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang? Binnen dit eigen middelenbeleid mogen corporaties naast verkoopopbrengsten ook de netto operationele kasstroom inzetten voor financiering, voor zover deze de vereiste liquiditeitsbuffer te boven gaat. Ook is deze systematiek reeds verwerkt in de werkprocessen van de corporaties. Ziet de regering mogelijkheden voor analoge toepassing van het eigen middelenbeleid onder handhaving van de (financiële) scheiding DAEB/niet-DAEB? Zijn er andere mogelijkheden om het ook voor de corporaties die na 2012 weinig verkoopopbrengsten hebben mogelijk te maken te investeren in niet-DAEB-activiteiten? Graag ontvangen de aan het woord zijnde leden een toelichting.

Kan de regering voor de leden van de fractie van de **ChristenUnie** aangeven hoe ze de rol ziet van woningbouwcorporaties in verband met het bevorderen van sociale samenhang in buurt en wijk? Verwacht de regering dat niet-DAEB-taken die woningbouwcorporaties niet langer mogen uitvoeren door de markt worden overgepakt?

Er zijn uitzonderingen voorzien op de algemene lijn dat woningbouwcorporaties meer beperkt worden tot hun kerntaken voor onder meer krimpgebieden. Kan de regering onderbouwen waarom ze deze uitzonderingen ruim genoeg acht? Hoe wordt voorkomen dat door te hoge

verwachtingen van marktinitiatief en te strenge regels over niet-DAEB-taken ontwikkeling van de woningmarkt op specifieke punten uitblijft?

Is het mogelijk dat woningbouwcorporaties met commerciële partijen samenwerken in projecten, waarbinnen zij voor hun aandeel binnen de opgave van deze wet blijven? Geldt dat ook voor projecten waarbinnen religieuze stromingen worden gefaciliteerd, zonder dat dit ziet op het aandeel in het project van de woningbouwcorporatie?

4. De wijzigingen ten aanzien van het toezicht

Acht de regering het wenselijk om corporaties te verplichten méér dan één directeur-bestuurder te benoemen, zulks met het oog op de disciplinerende werking die van meerhoofdigheid naar verwachting zal uitgaan? Ook in het openbaar bestuur is collegiale besluitvorming de regel, zo constateren de leden van de **VVD**-fractie. De regering wil hierover in overleg treden met Aedes en VTW (Kamerstukken II 2014/15, 33 606, nr. 11, p. 12). Echter, het gaat hier om een wezenlijk uitgangspunt. Zou het daarom niet de voorkeur verdienen de verplichte meervoudige bestuursvorm in de wet op te nemen en vervolgens overleg te voeren met Aedes en VTW op welke wijze aan een dergelijke verplichting vorm kan worden gegeven? Welke bezwaren ziet de regering tegen de bedoelde meervoudige bestuursvorm?

Het wetsvoorstel voorziet in tal van maatregelen die bedoeld zijn om het maatschappelijk bestemd vermogen te beschermen en te behouden voor het doel: sociale volkshuisvesting. De leden van de VVD-fractie stemmen hiermee in. Zij vragen zich echter af of de bij sociale volkshuisvesting onmisbare cultuur van soberheid en doelmatigheid ook gewaarborgd is. Over de cultuur hebben de leden van de VVD-fractie weinig aangetroffen in het wetsvoorstel, slechts de uitgesproken verwachting dat «de sector (...) een cultuuromslag (...) met kracht doorzet en in praktijk brengt» (Kamerstukken II 2014/15, 33 606, nr. 11, p. 53). Waarop is deze verwachting gebaseerd? Kan de regering aangeven op welke wijze de cultuur daadwerkelijk zal worden verbeterd? De leden van de VVD-fractie kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat er met betrekking tot de cultuur wel veel geschreven en gesproken teksten zijn, maar weinig daden. Wellicht moet er rekening mee gehouden worden dat de cultuur in de sector onvoldoende verbetert. Is de regering in dat geval voornemens nadere maatregelen te treffen opdat de beoogde en verwachte verbetering inderdaad optreedt? Kan de regering aangeven waar globaal de grens tussen voldoende en onvoldoende verbetering getrokken zou moeten worden? En wat zijn daarbij de beoordelingscriteria?

Ernstige problemen moeten door de toegelaten instelling worden gemeld aan de toezichthouder (artikel 29), zowel in DAEB als in niet-DAEB. Bij problemen in DAEB moet de toegelaten instelling een plan maken. Geldt een soortgelijke verplichting ook voor niet-DAEB? Het wetsvoorstel wil het Rijkstoezicht ook voorschrijven voor dochters (memorie van toelichting, p. 69; artikelen 61c t/m 61l), want in dochters is een belangrijk deel van het maatschappelijk bestemd vermogen ondergebracht. Hiermee zijn de leden van de VVD-fractie het eens. Echter, de Algemene Rekenkamer stelt (Toezicht op presteren van woningcorporaties, p. 24, 3e alinea) dat de verantwoordingsinformatie over nevenactiviteiten niet op orde is en dat over de rechtmatigheid van nevenactiviteiten geen goed oordeel te vormen is. Zijn de nevenactiviteiten waar de Rekenkamer het over heeft dezelfde als de dochtermaatschappijen die in het wetsvoorstel worden genoemd? Hoe kan toezicht worden uitgeoefend op dochters als het zicht ontbreekt? Is het wenselijk dat het stelsel van dochtermaatschappijen beperkt wordt?

Is de regering bereid te onderzoeken op welke wijze aan corporaties verplichtingen tot openbaarheid kunnen worden voorgeschreven die verder gaan dan die waartoe de corporaties op grond van de thans geldende regelgeving verplicht zijn? Valt de informatie met betrekking tot corporaties die bij overheidsinstellingen berust onder de Wet openbaarheid van bestuur? Zo ja, is dit van invloed op de bereidwilligheid tot informatieverstrekking door corporaties? Uit de lijst van vragen en antwoorden naar aanleiding van de parlementaire enquête (Kamerstukken II 2014/15, 33 606, nr. 11, p. 13) begrijpen de leden van de VVD-fractie dat het CFV een vergaand informatierecht heeft. Gaat dit verder dan het informatierecht van anderen die bij de corporatiesector betrokken zijn? Zo ja, mogen de leden van de VVD-fractie daaruit afleiden dat er bij de corporaties nog veel informatie is die niet openbaar hoeft te worden gemaakt? Er is kennelijk nog ruimte voor een verdergaande informatieplicht dan thans geldt?

Bij de behandeling in de Tweede Kamer op 9 december 2014 sprak de regering (naar aanleiding van de motie over open data; Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 40) over een uitzondering van «bedrijfsgevoelige» informatie. Kan de regering dat toelichten? Geldt voor bedrijfsgevoelige informatie een geheimhoudingsplicht? Wie beslist in hoeverre informatie «bedrijfsgevoelig» is? Deelt de regering de opvatting van de leden van de VVD-fractie dat openbaarheid een voortreffelijk middel is om incidenten en misstanden te voorkomen? De enquêtecommissie adviseert een duidelijk doel te stellen waaraan de activiteiten van de corporaties getoetst kunnen worden. Het wetsvoorstel laat dit over aan het lokale niveau. Daar worden prestatieafspraken gemaakt. Echter, deze zijn niet afdwingbaar. Ook de nationale woonagenda kan een toetsingskader bieden. Maar deze is niet verplicht. Wil de regering haar keuze voor prestatieafspraken als toetsingskader nader toelichten?

In de inleiding van de genoemde lijst van vragen en antwoorden (p. 2) spreekt de regering de verwachting uit dat het stelsel «volgende jaren om onderhoud en nieuwe maatregelen zal vragen». Kan de regering aangeven welke concrete onderwerpen zij hierbij op het oog heeft? Immers, op verschillende punten in haar antwoorden geeft de regering aan dat zij nader overleg of onderzoek zal doen (bijvoorbeeld p. 15 inzake WSW of p. 11 inzake bestuursvorm corporaties). Ook enkele amendementen en moties van de Tweede Kamer vragen om onderzoek of maatregelen.

In het door de Tweede Kamer aangenomen amendement van het lid Verhoeven c.s. staat over het toezicht van de Autoriteit woningcorporaties het volgende vermeld (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 27, p. 3):

«De autoriteit oefent het toezicht onafhankelijk van de ontwikkeling en uitvoering van rijksbeleid op het terrein van toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen uit. Dit betekent dat de autoriteit in organisatie en aansturing gescheiden wordt gepositioneerd van het beleidsonderdeel van het departement en rechtstreeks toegang heeft tot de Minister.»

De leden van de **D66**-fractie zouden graag van de regering vernemen of er al duidelijkheid bestaat over de positionering van deze nieuwe autoriteit, al dan niet binnen het ministerie. Wordt de nieuwe autoriteit ingebed in een bestaande instelling of wordt er een geheel nieuw onderdeel gecreëerd? Ook zouden deze leden graag willen weten of de positionering inderdaad de rechtstreekse toegang verschaft tot de Minister die in de toelichting staat beschreven en of dit toezicht echt onafhankelijk kan zijn.

De leden van de **GroenLinks**-fractie constateren dat de informatieplicht van commissarissen aan de interne toezichthouders open geformuleerd is. Kan de regering concreter aangeven wat van commissarissen wordt verwacht, en welke concrete handvatten de wet biedt aan de interne toezichthouders, zodat zij hun toezichthoudende taken voldoende geïnformeerd kunnen uitoefenen? Kan de regering aangeven hoe duidelijk wordt gemaakt wat er van commissarissen verwacht wordt zodat er geen maatregelen (tegen hen) volgen op basis van een voor hen onduidelijke en te open geformuleerde informatieplicht?

De Tweede Kamer heeft de novelle zo geamendeerd dat een onafhankelijke toezichthouder ontstaat, zo stellen de leden van de fractie van de **ChristenUnie** vast. Welke middelen komen deze toezichthouder ter beschikking te staan via de toegelaten instellingen? En hoe wordt geborgd dat er voldoende middelen en expertise in huis zal zijn bij deze toezichthouder om vanaf de start effectief toezicht te kunnen houden?

Hoe vaak verwacht de regering dat het nodig zal zijn om in te grijpen, omdat overleg over prestatieafspraken tussen coöperaties en gemeenten spaak loopt? Hoe verhoudt de rol van de Minister in deze zich met de verantwoordelijkheid van de toezichthouder?

5. De versterking van de rol van de gemeente

De leden van de **VVD**-fractie nemen aan dat de prestatieafspraken tussen gemeente, toegelaten instelling en huurders ook betrekking hebben op activiteiten met betrekking tot leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. Is dit juist? Echter, de gemeente is tegelijkertijd belanghebbende voor zover leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed tot de taken van de gemeente behoren. Brengt dit niet het risico met zich mee dat de gemeente er naar zal streven dat gemeentelijke taken op kosten van de toegelaten instelling worden verricht en dus ten koste van de huurders die op de toegelaten instelling zijn aangewezen?

Langs verschillende wegen krijgen gemeenten inzicht in de financiële positie van de corporatie teneinde te kunnen beoordelen in hoeverre de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken financieel uitvoerbaar zijn. Toch vindt de VNG dat de informatievoorziening tekort schiet. Hoe valt dit met elkaar te rijmen? Gaan prestatieafspraken alleen over DAEB? Of ook over niet-DAEB, zoals bijvoorbeeld samenstelling van de woningvoorraad, beleid ten aanzien van te liberaliseren woningen, niet-DAEB in stadsvernieuwing, voortzetting niet toegestaan maatschappelijk vastgoed, etc.? Wanneer prestatieafspraken ook niet-DAEB betreffen, zouden dan marktpartijen bij die afspraken betrokken moeten worden om op te komen voor hun belangen of om te fungeren als tegenwicht tegen corporatie en gemeente? (Kamerstukken II 2014/15, 33 606, nr. 11, p. 7).

In het regeerakkoord is afgesproken, dat de «corporaties onder directe aansturing komen van gemeenten», zo lezen de leden van de **PvdA**-fractie. Op welke wijze is inhoud gegeven aan deze afspraak in het regeerakkoord? De wet blijft onduidelijk waar het gaat om de wijze waarop effectief kan worden gekomen tot prestatieafspraken, die ook echt leiden tot een resultaatsverplichting. Te vaak bleven prestatieafspraken steken in intentieafspraken, die zo algemeen zijn geformuleerd, dat de nakoming ervan op voorhand al arbitrair dan wel niet of nauwelijks controleerbaar is. Op welke wijze denkt de regering nu wel binnen de wet een – ook voor gemeentebesturen en huurdersorganisaties – effectiever instrument te hebben ingericht?

Met deze wet krijgt de gemeente er (weer) een nieuwe taak bij. Alhoewel de leden van de **CDA**-fractie de ingezette lijn ondersteunen, zouden zij graag van de regering vernemen of nagedacht is over het moment van ingaan van deze wet in relatie tot de lopende decentralisaties, waar de gemeenten momenteel al hun handen vol aan hebben.

De leden van de fractie van **GroenLinks** delen de wens om gemeenten een goed inzicht te verstrekken in de financiële situatie van een woningcorporatie, zodat bijvoorbeeld niet onnodig financieel risico wordt genomen doordat te snel wordt gedacht dat een corporatie voldoende middelen heeft voor aanvullende investeringen. Hoe is de regering voornemens te borgen dat dit ook een volledig overzicht biedt dat een goed beeld geeft?

6. Wooncoöperatie en de versterking van de positie van huurders

Bij het opstellen van gemeentelijke woonvisie en prestatieafspraken met corporaties kent het wetsvoorstel zeggenschap toe aan huurders. De parlementaire enquêtecommissie spreekt van een derde macht, naar analogie van de algemene vergadering van aandeelhouders. Gelet op de belangen van huurders valt dit positief te waarderen. De leden van de **VVD**-fractie vragen zich echter af of hierin niet een onevenwichtigheid schuil gaat ten opzichte van de toekomstige huurders, de woningzoekenden, de gegadigden die op de wachtlijsten vermeld staan. Huurders hebben primair belang bij beperking van de huren en bij kwaliteitszorg voor de bestaande huurwoningen. Woningzoekenden hebben primair belang bij verruiming van het aanbod op zo kort mogelijke termijn, bij voorkeur door nieuwbouw. Dit zou tot een strijdigheid van belangen kunnen leiden. Zittende huurders zijn direct vertegenwoordigd door hun eigen huurdersorganisaties. Woningzoekenden zijn niet direct vertegenwoordigd, hooguit indirect door verschillende gemeentebesturen die ook andere belangen hebben te dienen. Bovendien zijn niet alle woningzoekenden als zodanig bekend.

Is hier sprake van een onevenwichtigheid? En ziet de regering hiervoor een oplossing?

De leden van de **PvdA**-fractie zijn blij dat – als gevolg van de uitwerking van de toezeggingen gedaan in het debat over de Wet verhuurderheffing – binnen het sociaal woonstelsel ruimte is opgenomen voor de wooncoöperatie (artikel 18a), een vorm van zelfbeheer van een complex woningen door de bewoners die deel uitmaken van de doelgroep van beleid. Met de komst van de wooncoöperatie ontstaat er de mogelijkheid tot een structurele overdracht van sociale huurwoningen aan zittende huurders. Om dit succesvol te laten functioneren is het van belang dat huurders vanuit de doelgroep toegang krijgen tot financiering van het eigen woningbezit. De in Almere ontwikkelde IBBA-financieringsmethode is een van de voorbeelden die het eigen woningbezit – zonder vormen van individuele subsidies – binnen handbereik brengen van lagere inkomensgroepen.

De toegankelijkheid tot een toegepaste financieringsregeling – leert ook de Almeerse en Nijmeegse praktijk – is echter een met regelmaat terugkerend obstakel, waaraan vaak ook de telkens wijzigende rijksregeling debet is. Een recent voorbeeld is de wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van 11 november 2014 waarin de verhoging van de leencapaciteit in verband met energiezuinige woningen beperkt wordt tot consumenten met een toets-inkomen boven 32.000 euro. Vreemd genoeg worden hiermee juist zij die bij uitstek baat hebben bij een energiezuinige woning uitgesloten. Hoe wil de regering borgen dat eventuele belemmeringen in de toegang tot de financiering nu en in de

toekomst snel en effectief kunnen worden geslecht? Dat is juist daarom van belang omdat bij een overdracht van woningen aan zittende huurders én de kernvoorraad van goedkope woningen niet wordt verzwaard én hierdoor de omvangrijke stille reserves van de woningcorporaties (boekwaarde versus verkoopwaarde) kunnen worden vrijgemaakt. Deze reserves zouden kunnen worden ingezet in de financiering van het woningbezit van de leden van de wooncoöperaties en in nieuwe herstelprogramma's voor de stad, dan wel in de realisering van nieuwe sociale huurwoningen.

Binnen de woningcorporaties is er helaas nog steeds sprake van een terughoudendheid ten aanzien van de wooncoöperatie als moderne vorm van burgerparticipatie. De leden van de fractie van de PvdA achten het van groot belang dat er vanuit de regering een werkelijk actief beleid wordt gevoerd om de totstandkoming van de wooncoöperaties te bevorderen. Dat kan onder andere door de voorkeurspositie voor de zittende huurders bij de verkoop van woningen binnen de algemene maatregel van bestuur te verankeren. Kan de regering inzicht geven hoe deze voorkeurspositie wordt vormgegeven? De bevordering van de totstandkoming van wooncoöperaties vraagt om de oprichting van een – al dan niet tijdelijk – kenniscentrum dat huurders in de dagelijkse praktijk praktisch kan bijstaan bij de totstandkoming en het beheer van een wooncoöperatie. Is de regering bereid op korte termijn een dergelijk kenniscentrum op te richten? Voorts willen de aan het woord zijnde leden gaarne geïnformeerd worden over de voortgang van het – in overleg met de regering – opgezette stimuleringsprogramma voor wooncoöperaties door Platform 31, waarbij de nadruk ligt op een meer fundamenteel onderzoek naar het functioneren van verschillende typen wooncoöperaties. Is er sprake van een zodanige opzet van het onderzoek dat bijvoorbeeld op basis van het ervarend leren jaarlijks kan worden gekomen tot een bijstelling/verbetering van de algemene maatregel van bestuur voor wooncoöperaties?

Een andere vorm van huurdersparticipatie is de introductie van het recht op zelfbeheer. Met name in Engeland (Right to Manage) zijn er vergaande ervaringen mee opgedaan. Materieel komt het erop neer dat bewoners van het complex het wettelijk recht op zelfmanagement hebben. De woningcorporatie heeft, indien de huurders dat aangeven, de plicht medewerking te geven aan deze vorm van zelfbeheer. Voor de huurders kan dit, juist door een kleinschaliger en directer beheer en onderhoud grote financiële voordelen in de woonlasten opleveren. Graag vernemen de leden van de PvdA-fractie van de regering in hoeverre de voorliggende wet mogelijkheden biedt om – al dan niet binnen het kader van de uitwerking van de algemene maatregel van bestuur voor wooncoöperaties – een dergelijke vorm van zelfbeheer door huurders mogelijk te maken.

De PEW heeft zich terecht uitgesproken voor een veel grotere betrokkenheid van de huurders(organisatie) bij het reilen en zeilen van een woningcorporatie. Feitelijk gaat het om een vorm van interne democratisering. De PEW ging er daarbij vanuit dat «de huurdersorganisaties de (financiële) middelen en mogelijkheden krijgen om zich goed en professioneel te organiseren, naar analogie van ondernemingsraden». Het lijkt erop dat deze aanbeveling maar ten dele ter harte is genomen. Is dit een juiste constatering? Wil de regering aangeven wat precies de huidige situatie (afspraken, structuur en financiering) van de huurdersorganisaties en het overleg huurders-verhuurder is en waar en wanneer precies de wijzigingen ten gunste van een verbetering van de posities van huurdersorganisaties zullen worden doorgevoerd?

Tevens achten de leden van de fractie van de PvdA het van belang dat een meer algemene begeleiding van huurdersorganisaties wordt geïntensifieerd en wordt geprofessionaliseerd. De woningcorporaties bezitten verschillende instituten die werken aan belangenbehartiging en professionalisering van de sector zelve. Deze instituten worden in stand gehouden met het geld dat de sector onder andere via de huurders ophaalt. Het ligt, gelet op de financieel zwakke positie van de afzonderlijke huurdersorganisaties, in de rede dat er ten behoeve van de financiering van een landelijk ondersteuningspunt voor huurders en huurdersorganisaties (bijvoorbeeld de Woonbond) een verplichte jaarlijkse financiële afdracht wordt vastgesteld op basis waarvan woningcorporaties bijdragen aan de professionalisering van het overleg tussen huurders en verhuurder. Graag ontvangen de leden van de PvdA-fractie een reactie van de regering.

Toegelaten instellingen dienen voor een aantal besluiten vooraf instemming te krijgen van de huurdersorganisatie. De leden van de **CDA**-fractie zouden graag van de regering vernemen hoe toegelaten instellingen moeten omgaan met situaties waarin er geen huurdersorganisatie is of wanneer er juist meerdere huurdersorganisaties zijn met tegenstrijdige adviezen.

Met dit wetsvoorstel en de novelle gaat de wooncoöperatie tot de mogelijkheden behoren. De leden van de **CDA**-fractie zouden graag van de regering vernemen of deze wooncoöperaties ook onder de verhuurderheffing gaan vallen.

In de Tweede Kamer zijn verschillende amendementen aangenomen die de betrokkenheid van huurders beter waarborgen, zo constateren de leden van de fractie van **GroenLinks**. Kan de regering aangeven hoe zij zelf de huurders en hun organisaties (beter) betreft bij de nadere invulling en uitvoering van de wet en de daaraan gekoppelde uitvoeringsregelingen?

7. De schaal van de toegelaten instelling

De leden van de **VVD**-fractie vragen de regering of de verplichte regiovorming ook geldt voor niet-DAEB. Deze leden hebben vernomen dat corporaties die weinig niet-DAEB in bezit hebben dit bezit samen met andere corporaties in één regionale vennootschap onderbrengen. Acht de regering deze ontwikkeling passend in het wetsvoorstel?

De meeste woningcorporaties hebben een lokale, dan wel regionale verankering, zo weten de leden van de **PvdA**-fractie. Voor het goed functioneren van de lokale en regionale woningmarkt is een dergelijke binding van groot belang. Een beperkt aantal woningcorporaties heeft echter een werkingsgebied dat de stad en de regio ver te boven gaat. Zo heeft bijvoorbeeld de woningcorporatie Ymere haar werkingsgebied uitgestrekt van Zaanstad, Amsterdam en Haarlemmermeer tot Almere. De Alliantie heeft een vergelijkbaar omvangrijk werkgebied. De ervaring leert dat de lokale en regionale verankering van deze omvangrijke instituten problematisch is.

Het regeerakkoord, maar ook de PEW, is vrij uitgesproken over de negatieve aspecten van deze grootte en wil die lokale en regionale binding dan ook herstellen. In de wet wordt niet duidelijk hoe deze bestaande ongewenste situatie van deze grootschalige instituten weer in een directer verband zal worden gebracht met een meer overzichtelijke verbinding met het lokale bestuur en de gemeenschap aldaar. Is er een defuseer-programma? Direct in het verlengde hiervan rijst de vraag of er bij de regering gedachten bestaan over de ideale schaalgrootte van een

woningcorporatie en het werkgebied. En zo ja hoe deze binnen de voorgestelde wetgeving in de toekomst een betekenis zal gaan krijgen bij de inrichting van het woonstelsel. De leden van de PvdA-fractie krijgen graag een nadere toelichting.

Lokale verankering is van wezenlijk belang voor huurders, gemeenten en corporaties. De leden van de **CDA**-fractie vragen zich echter af of dit niet los staat van de regionale schaal. Immers ook een dependance van een verzorgingstehuis in een dorp dat onderdeel is van een regionale organisatie kan lokaal verankerd zijn. Waarom zou dit voor een toegelaten instelling niet kunnen gelden? Graag ontvangen de leden van de CDA-fractie een nadere motivering van de regering op dit punt.

Onder de nieuwe wetgeving spelen gemeenten een belangrijkere rol tegenover de toegelaten instellingen. De instellingen mogen alleen nog werken in een vastgesteld regionaal werkgebied, zo lezen de leden van de **D66**-fractie. Dit werkgebied bestaat uit meerdere gemeenten met een gezamenlijke woonvisie of volkshuisvestelijk beleid. Het is voor de instellingen niet toegestaan om in meerdere regionale werkgebieden actief te zijn en ze dienen rekening te houden met de woningvisie binnen het gebied waarin zij werkzaam zijn. De leden van de D66-fractie zien de voordelen van het instellen van regionale werkgebieden, maar vrezen dat deze maatregel tot mogelijke geschillen kan leiden tussen gemeenten onderling en tussen gemeenten en toegelaten instellingen. Deze geschillen kunnen bijvoorbeeld voortkomen uit onenigheid over de gezamenlijke woonvisie of afbakening van het regionale werkgebied ten nadele van toegelaten instellingen met eventueel projecten buiten de regio. De leden van de D66-fractie vernemen graag van de regering of zij deze zorgen deelt en hoe eventuele geschillen van deze aard kunnen worden voorkomen, dan wel opgelost.

Het wetsvoorstel voorziet in beperking van het geografisch werkdomein van corporaties. De leden van de **GroenLinks**-fractie hebben signalen ontvangen dat de effecten van deze beperking groot zullen zijn, niet alleen voor grote corporaties, maar vooral ook kleinere (plattelands)corporaties die in meerdere regio's werkzaam zijn. Door het werken in meerdere regio's kunnen corporaties hun risico's spreiden, waardoor ze ook kunnen investeren in (potentiële) krimpregio's. Kan de regering deze leden inzicht verschaffen in de effecten van de geografische beperking van het werkterrein van de corporaties? Hoeveel corporaties zullen niet meer kunnen investeren in nieuwbouw in een van de woningmarktregio's waarin ze nu actief zijn (omdat ze ook in een andere regio actief zijn), en wat betekent dit voor de investeringen in met name (potentiële) krimpregio's? Bestaat het risico dat in bepaalde regio's nauwelijks meer geïnvesteerd kan worden in nieuwbouw omdat alle daar werkzame corporaties hun basis hebben in een andere regio? Kan een corporatie er na de vorming van woningmarktregio's voor kiezen de regio met daarin de grootste volkshuisvestelijke opgave te kiezen als haar kernregio? Ook wanneer een corporatie hier wellicht (iets) minder bezit heeft?

Kan de regering de leden van de fractie van de **ChristenUnie** verzekeren dat er als gevolg van dit wetsvoorstel geen regio's kunnen ontstaan waarin helemaal geen woningbouwcorporaties actief zijn?

8. De ontwikkeling van de AMvB en regelingen

Het wetsvoorstel (inclusief novelle) bevat een groot aantal delegatiebepalingen, waarin wordt bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur nadere regels gesteld moeten of kunnen worden. De leden van de **GroenLinks**-fractie hebben begrepen dat inmiddels al de nodige

concept-algemene maatregelen van bestuur zijn opgesteld. Kan de regering een schematisch overzicht geven van de algemene maatregelen van bestuur die ter uitvoering van het voorliggende wetsvoorstel (inclusief novelle) zullen worden gemaakt, en hoe de regering deze wil gaan invullen? Kan de regering de concept-algemene maatregelen van bestuur die reeds zijn gedaan toekomen aan de Eerste Kamer?

9. Administratieve lasten en nalevingskosten

De leden van de **CDA**-fractie zouden graag van de regering vernemen of de Herzieningswet en novelle reeds aan Actal zijn voorgelegd en wat de bevindingen zijn van Actal aangaande de regeldruk en administratieve lasten die de Herzieningswet en novelle met zich mee brengen.

De leden van de **GroenLinks**-fractie hebben begrepen dat er nog steeds geen inschatting is van de administratieve lasten die voor woningcorporaties voortkomen uit de Herzieningswet en novelle, en dat de regering heeft aangegeven hierover met Actal in gesprek te gaan. Wat hebben deze gesprekken opgeleverd? Kan de regering inmiddels een inschatting geven? Hoe verhoudt een eventuele stijging van de bedrijfslasten ten gevolge van de nieuwe regelgeving zich tot de wens tot beperking van de bedrijfslasten bij woningcorporaties?

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning wacht met belangstelling de antwoorden van de regering af en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na vaststelling van dit voorlopig verslag.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Engels

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman