

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)

L¹

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

Vastgesteld 16 februari 2015

1. Inleiding

De leden van de **PvdA**-fractie hebben van de memorie van antwoord kennisgenomen. Zij hebben nog een aantal vragen.

De leden van de **CDA**-fractie hebben kennisgenomen van de memorie van antwoord. Zij hebben nog een enkele vraag.

De leden van de fractie van **GroenLinks** danken de regering voor haar antwoorden. Zij hebben nog een vraag.

2. Verkoop van sociale huurwoningen

De regering deelt niet de zorg van de leden van de **PvdA**-fractie over de uitverkoop van sociale huurwoningen. Inhoudelijk wordt dit echter niet beargumenteerd. Naar aanleiding daarvan willen de leden van de fractie van de PvdA meer inzicht verkrijgen in de ontwikkeling van de verkoop van sociale huurwoningen in de afgelopen vijf jaar. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in de afgelopen vijf jaar verkocht aan zittende huurders, dan wel in de vrije verkoop, aan collega-corporaties en (buitenlandse) particuliere investeerders? Gaarne zouden deze leden een en ander uitgesplitst willen zien naar koopprijsklasse en huurprijsklasse. Tevens willen zij inzicht in de hoogte van de (gemiddelde) prijzen waarvoor deze sociale huurwoningen zijn verkocht en de verschillen in

¹ De letter L heeft alleen betrekking op wetsvoorstel 33 966.

² Samenstelling:

Holdijk (SGP), Kox (SP), Sylvester (PvdA) (*vice-voorzitter*), 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)

prijs tussen de verschillende categorieën eigenaren. Wil de regering inzichtelijk maken, daar waar verkoop aan particuliere investeerders heeft plaatsgevonden, welke afspraken er zijn gemaakt met betrekking tot de continuering van de rechten van huurders, het te voeren huurbeleid en de eventuele verrekening van een financiële meerwaarde die vrijkomt bij het op een later moment uitponden van het verkochte bezit?

Specifiek willen de leden van de PvdA-fractie geïnformeerd worden over de afspraken die er zijn gemaakt over de verkoop van het bezit van Vestia. Welke afspraken zijn er gemaakt over de verkoop? Welke aantallen woningen zijn er al verkocht? Hebben de huurders de mogelijkheid gekregen om hun eigen huurwoning te kopen? Tegen welke gemiddelde prijs zijn deze woningen verkocht? Kan de regering overleggen welke afspraken er met de nieuwe verhuurders zijn gemaakt? Zijn met de verkoop bepalingen opgenomen over de continuering van de huurstatus van de woningen, het huurbeleid, dan wel over het mogelijke uitponden ervan? Zijn er afspraken gemaakt over een eventuele winstdeling die ontstaat bij het uitponden van de individuele woningen?

Wanneer de regering spreekt over een zorgvuldig verkoopbeleid, hoe kijkt zij dan aan tegen de verkoop van een 3.500 tal sociale huurwoningen woningen in Amsterdam die tot voor kort eigendom waren van het Wooninvesteringsfonds (WIF) aan de Britse investeerder Round Hill? De leden van de PvdA-fractie hebben begrepen dat naar de opvatting van de vroegere eigenaren (73 woningcorporaties) van deze woningen door de verkoop van het bezit op termijn een vermogensverlies (maatschappelijk kapitaal) zal worden geleden van ca. 120 miljoen euro. Is dit een juiste stellingname? En zo ja, is dit de verdien capaciteit die verborgen zit achter de verkoop van sociale huurwoningen die thans nog in een reguliere woningexploitatie dienst doen?

3. Huurbeleid

De regering geeft in haar beantwoording aan te verwachten dat gemeentes, verhuurders en huurders een ijzeren voorraad aan sociale huurwoningen willen behouden, zo lezen de leden van de **PvdA**-fractie. Wordt een grootschalige doorzakoperatie hiermee voldoende tegengehouden? Welke garanties kan de regering bieden dat de voorraad sociale huurwoningen op peil blijft, zoals afgesproken in het regeerakkoord? In hoeverre gaat dit ook op voor de periode nadat de scheiding of splitsing heeft plaatsgevonden? 90% van de sociale huurwoningen zal, volgens de memorie van antwoord, in de toekomst moeten worden toegewezen aan de huurders uit de doelgroep. De vraag dringt zich op in hoeverre er door de regering in het te voeren huurprijsbeleid ook een causale relatie wordt gelegd tussen het betaalbaar houden van de huren voor de huurder zelf als ook de beheersing van het budget voor de huurtoeslag dat jaarlijks door de rijksoverheid moet worden uitgekeerd als gevolg van het toegestane huurbeleid. De leden van de PvdA-fractie vernemen graag het antwoord van de regering op deze vraag.

Kan de regering inzicht geven in de huurprijsontwikkeling over de laatste vijf jaar en in het bijzonder ingaan op de relatie huurprijsbeleid en effecten op het beslag van de huurtoeslag? Wanneer gekeken wordt naar de huurprijsontwikkeling van de afgelopen vijf jaar, wil de regering dan inzichtelijk maken of er sprake is geweest van een stijging van het aantal wooneenheden dat een huur heeft gekregen boven de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag? En wil de regering aangeven wat deze huurprijsontwikkeling heeft betekend voor de huurquote van de betrokken huurders? Zijn er binnen het departement analyses opgesteld waarin het voorgestane huurprijsbeleid is doorgerekend naar de ontwikkeling van de

huurtoeslag en de huurquote van huurders? Zo ja, wil de regering inzicht geven in deze ontwikkelingen?

Het opnieuw invoeren van passend toewijzen is een goede ontwikkeling. Het risico bestaat echter dat de regelgeving de slaagkansen van huurders met recht op huurtoeslag zal beperken. Om dit te voorkomen kunnen lokaal prestatieafspraken worden gemaakt. Op welke manier wil de regering de vinger aan de pols houden om te monitoren dat dit ook daadwerkelijk gebeurt? Tijdens het debat over de Wet huurverhoging op grond van inkomen is er toegezegd dat er een nader onderzoek zou komen over de invoering van inkomenshuren, al dan niet langs de lijn der fiscalisering (toezegging **T01671**). Kan de regering aangeven wat de huidige stand van zaken is met betrekking tot de uitvoering van deze toezegging?

4. Verhuurderheffing

De maatvoering van de huidige verhuurderheffing bedreigt het voortbestaan van vooral de kleinere woningcorporaties die naast koopwoningen ook een beperkt aantal huurwoningen in bezit hebben. Een gevolg hiervan lijkt te zijn dat moet worden overgegaan tot de verkoop van dit bezit teneinde de woningcorporatie te laten voortbestaan. Naar de mening van de leden van de **PvdA**-fractie kan dit niet de bedoeling zijn geweest van de verhuurderheffing. De vraag dringt zich dan ook op of de regering bereid is de verhuurderheffing zodanig bij te stellen dat voor kleinere woningcorporaties de mix van koop- en huurwoningen van een gezonde exploitatie mogelijk blijft.

5. De werkzaamheden van toegelaten instellingen

Uit de memorie van antwoord kunnen de leden van de **PvdA**-fractie opmaken dat er sprake is van wel zeer omvangrijke financiële miljarden-verliezen die zijn voortgekomen uit onder andere verbindingen met derden, geld- en grondspeculaties. De vraag dringt zich op hoe de persoonlijke aansprakelijkheid van bestuurders is geregeld en of het niet wenselijk is deze persoonlijke aansprakelijkheid beter te verankeren binnen de voorgestelde wetgeving dan wel anderszins binnen wet- en regelgeving te regelen. Graag krijgen de leden van de **PvdA**-fractie een reactie van de regering.

Bij uitvoering van de administratieve scheiding of juridische splitsing van een toegelaten instelling is een zienswijze van zowel huurders als gemeente verplicht. Is de regering voornemens om dit principe ook toe te passen bij een latere overgang van woningen naar de niet-DAEB?

De leden van de **CDA**-fractie lazen in de beantwoording van de gestelde vragen over het niet voortzetten van de tijdelijke regeling eigen middelen-beleid dat de regering geen problemen verwacht als deze tijdelijke regeling wordt vervangen door een te treffen boekhoudkundige voorziening die is gevormd uit de netto opbrengsten van verkochte huurwoningen sinds 2012, verminderd met de aan deze woningen toe te rekenen WSW-geborgde leningen. De regering beargumenteert dit onder meer door te stellen dat in overleg met gemeente en toegelaten instellingen, betrokken bij de herstructurering in Rotterdam-Zuid, is gebleken dat deze partijen de beperking van de interne financiering tot verkoopopbrengsten van DAEB-woningen vanaf 2012 niet als een belemmering zien voor de realisatie van de gewenste herstructurering. In het volle besef dat Rotterdam-Zuid andere problemen kent dan bijvoorbeeld Midden-Drenthe en omgekeerd, vernemen de leden van de **CDA**-fractie graag van de

regering of over dit punt ook overleg heeft plaatsgevonden met, dan wel reacties zijn ontvangen van andere toegelaten instellingen.

Ook zouden de leden van de CDA-fractie van de regering willen weten hoe voorkomen wordt dat verkoop van sociale huurwoningen ten koste gaat van de benodigde woningvoorraad voor de beoogde doelgroep, hetgeen volgens deze wet het bestaansrecht van toegelaten instellingen betreft, en of dit gemonitord wordt. Daaraan gekoppeld zouden de leden van de CDA-fractie willen weten of de gevolgen voor het al dan niet doorgaan van gewenste herstructureringsprojecten, ten gevolge van de nieuwe regels voor interne financiering, leidend tot een beperktere financieringsmogelijkheid, worden gemonitord en of er – bij gebleken onvoorziene effecten – ruimte is voor bijstelling.

De leden van de fractie van **GroenLinks** hebben een nadere vraag met betrekking tot de uitzondering op de markttoets voor niet-DAEB-activiteiten op eigen grond in relatie tot erfpacht. In haar antwoord geeft de regering het feitelijk juiste antwoord dat de bij amendement ingevoerde uitzondering ziet op situaties van eigendom, en dus naar de letter niet op situaties van erfpacht. Dat was deze leden reeds duidelijk. De vraag die deze leden hadden was ook niet zozeer gericht op de feitelijke weergave van de wettekst, maar op de ratio achter de regeling.

Zoals de leden van de fractie van GroenLinks het zien, is die ratio erin gelegen dat daar waar woningcorporaties ook de beschikking hebben over de grond waarop het bezit staat, zij in het kader van herstructurering ook niet-DAEB-activiteiten kunnen ontplooiën zonder dat marktpartijen eerst in de gelegenheid moeten worden gesteld dit te doen. Dit hebben van beschikking over de grond bestaat zowel bij eigendom als bij langdurige erfpacht. Dat in erfpacht uitgegeven grond weer in eigendom kan komen van de gemeente, zoals de regering in haar antwoord stelt, is naar het oordeel van de leden van de GroenLinks-fractie geen onderscheidend criterium. Enerzijds omdat (ook) bij erfpacht de zeggenschap over de grond niet zomaar in handen kan komen van de gemeente (net als bij eigendom), anderzijds omdat ook in geval van eigendom de grond weer in handen van de gemeente kan komen, via aankoop dan wel onteigening.

Kortom: de vraag is niet of de tekst van de wet zoals gewijzigd bij amendement letterlijk ook ziet op erfpacht (quod non), maar of de regering het met de leden van de GroenLinks-fractie eens is dat het logisch zou zijn wanneer de situatie van langdurige erfpacht in dezen gelijkgesteld zou worden met die van eigendom, of zij mogelijkheden ziet die gelijkstelling bij algemene maatregel van bestuur te regelen en of zij daartoe bereid is. Op die vragen ontvangen deze leden graag alsnog een antwoord.

6. De versterking van de rol van de gemeente

In hun eerste inbreng hebben de leden van de **PvdA**-fractie aangegeven dat in het regeerakkoord is afgesproken, dat de «corporaties onder directe aansturing komen van gemeenten». Tevens hebben de leden verzocht aan te geven hoe aan deze afspraak inhoud is gegeven. Op basis van het antwoord moeten de leden van de PvdA-fractie constateren dat er per saldo weinig voor de gemeenten zal veranderen en dat zij in grote mate in dezelfde afhankelijkheidspositie blijven zitten als voor de invoering van deze wet. De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat een meer substantiële positieverbetering van de gemeenten ten opzichte van de woningcorporaties noodzakelijk is. Zij zouden graag van de regering

willen vernemen hoe de intentie van het regeerakkoord in dezen meer betekenis zou kunnen krijgen.

De leden van de **CDA**-fractie begrijpen uit de gegeven antwoorden van de regering op eerder gestelde vragen dat het maken van een woonvisie door de gemeente in deze wet niet verplicht wordt gesteld. Zij vragen de regering te beargumenteren waarom het niet verplicht stellen van de woonvisie de voorkeur verdient boven het verplicht stellen. Immers, in de woonvisie kan de bestaande woningvoorraad afgezet worden tegen de toekomstige bevolkingsontwikkeling en dus de voor de toekomst benodigde woningvoorraad. Verder zouden deze leden graag van de regering vernemen of zij de mening van de leden van de CDA-fractie deelt dat de woonvisie de toetssteen zou moeten vormen voor te maken prestatieafspraken. Zo ja, knelt het dan niet des te meer dat de woonvisie geen verplichtend karakter heeft?

7. Wooncoöperatie en de versterking van de positie van huurders

Uit de memorie van antwoord leiden de leden van de **PvdA**-fractie af dat bestaand bezit van woningcorporaties kan worden overgedragen aan toekomstige wooncoöperaties van zittende huurders. De woningcorporaties kunnen daarbij met de zittende huurders kortingen tot maximaal 50% van de waarde van de woning overeenkomen. De leden van de PvdA-fractie nemen aan dat de regering hier bedoelt de waarde in verhuurde staat. Klopt deze aanname?

Bij de financiering van een koopwoning binnen een wooncoöperatie is eveneens van belang de ruimte die er is binnen het toegestane hypotheckrediet. In de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de wijziging tijdelijke regeling hypotheckrediet van 11 november 2014 (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 129) wordt de verhoging van de leencapaciteit in verband met energiezuinige woningen beperkt tot consumenten met een toetsinkomen boven 32.000 euro. Het lijkt erop dat dit ongewenste gevolgen heeft voor de consumenten met een toetsinkomen onder de 32.000 euro: juist zij hebben baat bij een energiezuinige woning en worden feitelijk uitgesloten van de mogelijkheid van het in eigendom verwerven van een energiezuinige woning.

Ter illustratie geven de leden van de PvdA-fractie een voorbeeld:

Een starter met een inkomen van 27.000 euro per jaar kan volgens de NHG-norm 2015 een bedrag van 111.000 euro lenen. Een klein (nieuwbouw)appartement gebouwd met de actuele energie-index van 0,4 kost 120.000 euro. Dat appartement is voor deze starter nu onbereikbaar. De starter is dientengevolge aangewezen op een goedkopere niet-energiezuinige woning.

De ratio voor de beperking van deze faciliteit tot inkomens boven de 32.000 euro gaat ervan uit dat de veronderstelde besparing op de energierekening riskant is voor lagere inkomens. Echter, het effect is dat deze dus uitgesloten worden en aangewezen zijn op woningen met een hogere energierekening. Naar de opvatting van de leden van de PvdA-fractie is het juist zo dat door voor deze inkomensgroep de energiezuinige woning bereikbaar te maken, één van de beste toekomstgerichte maatregelen is om woonlasten te beperken.

Door 9.000 euro extra financieringscapaciteit ook aan deze deelnemer met een inkomen vanaf 25.000 euro toe te kennen, ontstaan de volgende effecten:

- De energiezuinige woning wordt bereikbaar voor de groep consumenten met inkomens onder 32.000 euro;
- Er ontstaat voor deze inkomensgroep een extra netto maandlast op de hypotheek van circa 32 euro;
- Voor deze consumenten is de lagere maandelijkse energienota ten opzichte van de oudbouwwooning een ruime compensatie voor de extra hypotheeklast;
- In de toekomst neemt het voordeel door stijgende energielasten naar verwachting nog toe;
- De markt voor energiezuinig bouwen voor inkomensgroepen onder 32.000 euro wordt gestimuleerd;

De vraag dringt zich op of de regering bereid is, ten behoeve van een meer voorspoedige vorming van wooncoöperaties, het gestelde bedrag in de wijziging tijdelijke regeling hypothecair krediet (FM/2014/1655 M) onder artikel I sub B in de laatste zin van 32.000 euro aan te passen naar 25.000 euro voor in elk geval de woningen met een energie-index van ten hoogste 0,6.

De regering geeft in haar beantwoording aan dat het aan de brancheorganisaties Woonbond en Aedes is om tot een eventueel sectorfonds te komen. Mochten deze organisaties hiertoe besluiten, welke inspanning zal het ministerie dan leveren om deze ontwikkeling te faciliteren? Welke onderwerpen zouden zich lenen voor afspraken in zo'n sectorfonds?

8. De schaal van de toegelaten instelling

In hun eerste inbreng zijn de leden van de **PvdA**-fractie ingegaan op het feit dat in het regeerakkoord, maar ook in de rapportage van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties, een pleidooi wordt gehouden tot een herstel van de lokale en regionale binding van woningcorporaties. Uit de memorie van antwoord blijkt ook op dit punt geen sprake te zijn van een fundamentele verandering. Sterker nog, materieel lijkt de bestaande situatie van zeer grootschalige woningcorporaties ongewijzigd. Opnieuw stellen de leden van de PvdA-fractie de vraag of de regering nadrukkelijker haar opvattingen kenbaar wil maken over de ideale schaalgrootte van een woningcorporatie en het werkgebied en hoe deze binnen de voorgestelde wetgeving in de toekomst een werkelijke betekenis zal gaan krijgen bij de inrichting van het woonstelsel.

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning wacht met belangstelling de zorgvuldige antwoorden van de regering af en ontvangt deze graag **zo spoedig mogelijk** 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