

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)

M¹

NADERE MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 19 februari 2015

Inleiding

Met belangstelling heeft de regering kennis genomen van de vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van de PvdA, CDA en Groen-Links. Deze vragen zijn zoveel mogelijk beantwoord geordend naar onderwerp.

Verkoop van sociale huurwoningen en wooncoöperatie

De leden van de PvdA-fractie hebben aanvullende vragen gesteld in het kader van de verkoop van sociale huurwoningen, zowel aan zittende huurders als aan commerciële partijen. De regering hecht eraan te benadrukken dat de regelgeving erop gericht is dat ook bij verkoop van volkshuisvestelijk bezit het maatschappelijk gebonden vermogen in lijn met de publieke belangen wordt ingezet. Dat betekent dat bij verkoop onderscheid wordt gemaakt tussen verkoop aan commerciële partijen en verkoop aan personen voor eigen gebruik, zoals zittende huurders (en verkoop aan andere toegelaten instellingen). In grote lijnen geldt dat bij verkoop aan commerciële partijen de verkoopwaarde niet onder de marktwaarde mag liggen, zodat er geen maatschappelijk gebonden vermogen verloren gaat. De opbrengsten kunnen bijvoorbeeld worden ingezet voor nieuwe investeringen voor de doelgroep of voor bijdragen aan de betaalbaarheid voor de zittende huurders. Bij verkoop van woningen voor eigen bewoning mag onder voorwaarden, om marktbederf en speculatie te voorkomen, een korting worden gegeven. Dit maakt het voor de toegelaten instelling mogelijk om het maatschappelijk gebonden vermogen ook in te zetten door middel van verkoop aan mensen die bij gewone marktprijzen en marktomstandigheden minder geneigd zullen zijn de sprong naar de koopsector te maken (bevorderen eigen woningbezit).

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

De leden van de PvdA-fractie vroegen om inzicht in de ontwikkeling in de verkoop van sociale huurwoningen in de afgelopen vijf jaar, uitgesplitst naar verkoop aan zittende huurders, in de vrije verkoop (hier opgevat als verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning), aan collega-toegelaten instellingen en aan (buitenlandse) particuliere investeerders, uitgesplitst naar kooprijksklasse en huurrijksklasse. Onderstaand treft u het overzicht aan.

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014
Verkopen aan					
Zittende huurders	3.130	2.600	2.730	2.867	Niet bekend
Vrije verkoop	10.270	11.646	11.134	11.522	Niet bekend
Toegelaten instellingen	1.609	897	1.612	5.618	Niet bekend
Eigen verbindingen	39	97	42	4	Niet bekend
Investeerder(s) binnenland	14	1.287	332	603	133 blijvend gereguleerd 1.292 te liberaliseren/geliberaliseerd
Investeerder(s) buitenland					3.197 blijvend gereguleerd 2.293 te liberaliseren/geliberaliseerd
Totaal	15.062	16.736	16.191	21.369	Niet bekend
Percentage tov totale sociale voorraad	0,7%	0,8%	0,7%	1,0%	

De cijfers voor 2010 t/m 2013 komen van Corpodata. Hierin is geen onderscheid gemaakt tussen verkoop aan binnenlandse en buitenlandse investeerders. Corpodata heeft nog geen gegevens over 2014. Voor 2014 is daarom gebruik gemaakt van cijfers van de ILT. Dit betreft geen verkoopcijfers, maar zijn cijfers over toestemmingen, toegespitst op toezicht en geven slechts een indicatief beeld (niet elke toestemming leidt tot verkoop en niet tot verkoop in hetzelfde jaar).

De toename in het aantal verkochte woningen aan investeerders komt voor een groot deel door de verkoop in verband met de sanering van Vestia (ruim 6.500 woningen, zie het onderstaande antwoord betreffende Vestia).

Voor woningverkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning die voldoen aan de verkoopregels en voor verkoop aan andere toegelaten instellingen is geen ontheffing of toestemming vooraf nodig en zijn de cijfers pas achteraf bij de jaarverslaglegging bekend. Derhalve zijn deze cijfers over 2014 nog niet beschikbaar.

Een uitsplitsing naar kooprijksklasse en huurrijksklasse is op basis van de beschikbare informatie slechts fragmentarisch bekend. Er wordt in de registraties van Corpodata geen onderscheid gemaakt tussen te liberaliseren/ geliberiseerde woningen enerzijds en gereguleerde woningen anderzijds. Voor 2014 is wel indicatief bekend hoeveel geliberiseerde/te liberaliseren en blijvend gereguleerde woningen zijn verkocht; zie de laatste kolom van bovenstaande tabel.

In onderstaande tabel is, met uitzondering voor 2014, een overzicht opgenomen van verkopen naar kostenklasse.

Uitsplitsing naar kostenklasse	2010	2011	2012	2013
zittende huurder				
goedkope woningen	569	305	270	301
betaalbare woningen	2.378	1.796	1.762	1.724
dure woningen	183	499	698	842
toekomstige bewoners				

Uitsplitsing naar kostenklasse	2010	2011	2012	2013
goedkope woningen	2.315	2.731	2.334	2.027
betaalbare woningen	7.396	6.908	6.561	6.487
dure woningen	559	2.007	2.239	3.008
toegelaten instellingen				
goedkope woningen	108	259	620	837
betaalbare woningen	1.449	430	710	3.865
dure woningen	52	208	282	916
eigen verbindingen				
goedkope woningen	4	0	0	0
betaalbare woningen	31	0	0	0
dure woningen	4	97	42	4
beleggers				
goedkope woningen	0	203	163	140
betaalbare woningen	0	761	75	144
dure woningen	14	323	94	319
overige instellingen				
goedkope woningen	130	136	192	152
betaalbare woningen	56	61	146	465
dure woningen	26	12	3	138

Bron: BZK/DGWB en CFV – Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)

Voorts vroegen de leden van de PvdA-fractie om inzicht te krijgen in de hoogte van de (gemiddelde) prijzen waarvoor deze sociale huurwoningen zijn verkocht en de verschillen in prijs tussen de categorieën eigenaren. Om de gemiddelde verkoopprijs te berekenen is nader onderzoek nodig. Wel is bekend dat er in de verschillende jaren conform de vigerende regels is verkocht. De prijzen waarvoor de huurwoningen zijn verkocht zijn afhankelijk van zaken zoals de aard, ligging, grootte en onderhoudsstaat van de woning. De waarde van de woningen wordt voor blijvend gereguleerde woningen bepaald op basis van een gevalideerd taxatie-rapport of op basis van de WOZ-waarde. Voor geliberaliseerde woningen kan ook worden uitgegaan van 100% van de marktwaarde in verhuurde staat of de WOZ-waarde.

Blijvend gereguleerde woningen worden, als zij verhuurd zijn, tegen minimaal 75% van de getaxeerde leegwaarde verkocht, of, onder voorwaarden (exploitatieverplichting en winstdeling) wanneer de prijs daaronder ligt maar toch redelijk is volgens de leegwaarderatietabel van de Belastingdienst. Zijn de woningen niet verhuurd, moet minimaal 90% van de leegwaarde worden betaald. Te liberaliseren of geliberaliseerde woningen moeten tegen minimaal 100% van de marktwaarde worden verkocht.

Om het effect te meten van de versoepelde verkoopregels voor het geliberaliseerde/te liberaliseren bezit aan derden (geldig per oktober 2013, is de procentuele verhouding tussen de verkoopprijs en de getaxeerde leegwaarde bijgehouden. Gemiddeld wordt 81,25% van de getaxeerde leegwaarde gerealiseerd, terwijl het om verhuurde woningen gaat.

Over de jaren 2009 tot en met 2013 is bekend hoeveel woningen (zowel blijvend gereguleerd als te liberaliseren en geliberaliseerd) met welke korting ten opzichte van de getaxeerde leegwaarde aan natuurlijke personen voor eigen bewoning zijn verkocht (bron: rapport Volkshuisvestelijke prestaties woningcorporaties 2013 – ABF).

Tabel 23: Verkoop koopwoningen met korting

	2009	2010	2011	2012	2013
geen	84%	69%	67%	68%	76%
0-10%	1%	4%	7%	8%	8%
10-20%	4%	11%	14%	13%	11%
20-30%	9%	13%	9%	10%	5%
30% of meer	2%	4%	3%	2%	0%

De leden van de PvdA-fractie vroegen of het klopt dat bij wooncoöperaties woningen verkocht kunnen worden met een korting van 50% op de waarde van de woningen in verhuurde staat.

Bij verkoop van woningen in het kader van de oprichting van een wooncoöperatie gelden dezelfde regels als bij verkopen aan individuele bewoners. In dat geval kan verkoop onder voorwaarden plaatsvinden met een korting van maximaal 50% ten opzichte van de leegwaarde. Op deze wijze kan een toegelaten instelling dus in een keer de overdracht van maatschappelijk gebonden vermogen aan een wooncoöperatie mogelijk maken en ook langs die wijze bijdragen aan de volkshuisvesting in Nederland en de menselijke maat daarin.

Ook vroegen de leden van de PvdA-fractie om daar waar verkoop aan particuliere investeerders heeft plaatsgevonden, inzicht te geven in 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.

Wanneer sprake is van een gereguleerd huurcontract blijft dit contract bij verkoop gereguleerd conform de Nederlandse huurreguleering, ongeacht de eigenaar. Koop breekt geen huur. Zo blijft de huurder profiteren van de oorspronkelijke inzet van maatschappelijk gebonden vermogen door de verkopende toegelaten instelling, terwijl deze toegelaten instelling vervolgens de verkoopopbrengsten kan inzetten voor investeringen voor bijvoorbeeld nieuwe huurders in de doelgroep. Voorts worden de belangen van de huurders geborgd door een verklaring omtrent sociaal verhuurgedrag, die de koper dient te ondertekenen als onderdeel van de koopovereenkomst. Wanneer de verkoopprijs van blijvend gereguleerde woningen beneden 75% van de leegwaarde is, dient in de koopovereenkomst een kettingbeding opgenomen te worden waarin een exploitatieverplichting van minimaal 7 jaar moet worden opgenomen en een periode van winstdeling van minimaal 30 jaar. De accountant controleert hierop. In overige gevallen kunnen de verworven woningen door de nieuwe eigenaar doorverkocht worden, maar ook dan geldt: koop breekt geen huur. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden opgenomen, maar dit is niet verplicht.

In de praktijk blijken de bepalingen over exploitatieverplichting en winstdeling bij uitponden meestal niet van toepassing omdat zij voor meer dan 75% van de leegwaarde worden verkocht.

In 2015 vindt de evaluatie van de verkoopregels plaats.

De leden van de PvdA-fractie vroegen naar de afspraken die zijn gemaakt over de verkoop van het bezit van Vestia. In het bijzonder voegen zij hoeveel woningen reeds zijn verkocht, of de huurder de mogelijkheid heeft gekregen de woning te kopen, tegen welke prijs is verkocht, welke afspraken met de nieuwe verhuurders zijn gemaakt, of de huurstatus wordt gecontinueerd en of er afspraken zijn over een eventuele winstdeling die ontstaat bij uitponden van individuele woningen.

Op 19 augustus 2014 is het verbeterplan van Vestia door het CFV goedgekeurd. Onderdeel van dit verbeterplan is de complexgewijze verkoop van woningen buiten het gebied van de metropool Rijnmond-Haaglanden. Daarnaast verkoopt Vestia ook individuele woningen (aan onder andere huurders) en complexen aan andere toegelaten instellingen. Zo zijn in 2014 835 woningen overgedragen aan individuele kopers (waarvan 163 aan zittende huurders en 672 bij mutatie). In 2014 zijn 5.683 woningen complexgewijs getransporteerd, waarvan 733 aan toegelaten instellingen, 120 aan een gemeente en 4.830 aan commerciële partijen. Eén van die transacties met commerciële verhuurders betreft de op 24 juli 2014 door Vestia gesloten koopovereenkomst met Patrizia Wohnmodul. Deze overeenkomst betrof 5.490 woningen. 4.157 woningen,

waarvan 2.077 met een puntenaantal onder de liberalisatiegrens en 2.080 geliberaliseerde of te liberaliseren woningen zijn in december 2014 getransporteerd en nu dus in eigendom van Patrizia. Het transport van 1.333 woningen, waarvan 1.120 met een puntenaantal onder de liberalisatiegrens en 213 geliberaliseerde of te liberaliseren woningen, is door Vestia in afwachting van de afhandeling van de bezwaren van vijf gemeenten aangehouden.

Aangezien Vestia een toegelaten instelling in sanering is, is de aanbiedingsvolgorde conform artikel 3.2 van de MG 2013-02 voor de verkoop aan een derde (zoals Patrizia) niet van toepassing. De woningen zijn niet aan de huurders aangeboden. De verkoop is in overeenstemming met de strategische en financiële uitgangspunten van het verbeterplan dat eerder is overeengekomen met het CFV.

De woningen zijn verkocht voor een gemiddelde prijs per woning van € 103.440, zijnde 88% van de getaxeerde waarde vrij van huur en gebruik en 78% van de WOZ-waarde.

Wat betreft de afspraken met Patrizia zijn woningen met een puntenaantal onder de liberalisatiegrens blijvend gereguleerd conform de Nederlandse huurregelgeving ongeacht de eigenaar (zie ook bovenstaand antwoord). Qua huurverhogingen en goed verhuurderschap is Patrizia gehouden aan deze regelgeving. Voor alle woningen geldt het Nederlandse recht dat «koop geen huur breekt», dus huurders kunnen allen in hun huurwoning blijven. Gezien de hoogte van de verkoopprijs zijn de bepalingen uit de regelgeving (BBSH en MG 2013-02) over winstdeling bij uitpanden niet van toepassing.

Een verklaring van sociaal verhuurgedrag is verplicht aan te leveren bij de aanvraag om goedkeuring van de verkoop. Vestia heeft de IVBN-gedragscodes verkoop (complexen) huurwoningen opgenomen in het koopcontract als kettingsbeding (met een boetebeding). Ook heeft zij de naleving van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet) specifiek benoemd in het koopcontract. De zienswijze van de Landelijke Huurdersraad Vestia (LHV) op de verkoop aan Patrizia is door de LHV zelf als voorwaardelijk positief bestempeld. Patrizia heeft al eerder aangegeven de Stichting Huurders Organisatie Patrizia (SHOP) te erkennen als huurdersorganisatie in de zin van de Overlegwet, mits aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan. Dit traject is inmiddels in gang gezet. Patrizia heeft aangegeven gebruik te willen maken van een Nederlandse verhuurder (MVGGM woningmanagement) voor verhuur en beheer, waarbij ook een deel van het huidige personeel van Vestia wordt overgenomen.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of het juist is te stellen dat met de verkoop van het bezit van het Wooninvesteringsfonds (WIF) aan de Britse investeerder Round Hill een vermogensverlies van ongeveer € 120 miljoen is geleden. Ook vroegen zij of dit de verdiencapaciteit is die verborgen zit achter de verkoop van sociale huurwoningen die thans nog in de reguliere woningexploitatie dienst doen.

De businesscase van het WIF is uitzonderlijk in vergelijking met andere toegelaten instellingen en niet exemplarisch voor de reguliere exploitatie van maatschappelijk vastgoed.

De verkoop door het WIF is goedgekeurd op basis van de MG2013-02. Uitgangspunt bij verkoop aan derden is een opbrengst gelijk aan de marktwaarde. In deze ministeriële regeling is daarom de voorwaarde opgenomen van openbare aanbidding bij verkoop aan derden, teneinde een goede marktprijs te verkrijgen.

Het bedrag van € 120 miljoen is gebaseerd op het verschil tussen het bedrag dat de certificaathouders in het WIF hebben geïnvesteerd en het bedrag dat ze naar verwachting ontvangen als gevolg van de opbrengst van de verkoop. Het bedrag dat de certificaathouders hebben ingebracht, is een achtergestelde lening. Het moge duidelijk zijn dat bij een dergelijke uitkomst sprake is van een verliesgevende investering. De investering

rendeerde echter ook al niet vóór de verkoop. Van rendementen was al jarenlang geen sprake. Veel certificaathouders hebben de waarde van de certificaten al eerder (deels of volledig) afgeboekt. Van belang voor de beoordeling van de verkoop is dat de woningen zijn verkocht tegen de onafhankelijk getaxeerde marktwaarde, zoals gedefinieerd in de verkoopregelgeving. Die toets maakt onderdeel uit van de beoordeling door de ILT (de onafhankelijke toezichthouder). In theorie zou er in de toekomst rendement kunnen gaan ontstaan, zoals dat voor iedere investering, belegging of economische activiteit geldt, maar het WIF is niet in de financiële positie om daarop te kunnen wachten. Alle leningen moeten immers in het voorjaar worden geheerfinancierd en het ontbreekt aan een sluitend en onvoorwaardelijk herfinancieringsarrangement. Kortom, het verlies dat is geleden door certificaathouders is niet veroorzaakt door de verkoop aan Roundhill maar door waardedaling van het vastgoed in WIF.

Huurbeleid

De leden van de PvdA-fractie vroegen of het samenspel tussen gemeenten, verhuurders en huurders om een ijzeren voorraad aan sociale huurwoningen te behouden een grootschalige doorzakoperatie voldoende tegenhoudt. Deze leden vroegen welke garanties de regering kan bieden dat de voorraad sociale huurwoningen op peil blijft, zoals afgesproken in het regeerakkoord. De leden van de CDA-fractie vroegen hoe ervoor wordt gezorgd dat er voldoende kernvoorraad overblijft voor huisvesting van de doelgroep en hoe dit wordt gemonitord.

Zoals in de memorie van antwoord (Kamerstukken I 2014/15, 33 966, nr. I) is aangegeven, is de regering van oordeel dat op lokaal niveau het beste inzicht aanwezig is om te beoordelen wat nodig is ten aanzien van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad voor bepaalde (inkomens)groepen. De regelgeving biedt voldoende mogelijkheden om langs de lijn van prestatieafspraken te komen tot een definiëring van de benodigde minimale voorraad (of ijzeren voorraad zoals de leden van de PvdA-fractie deze noemen) of gewenste voorraad aan sociale huurwoningen. Wanneer de toegelaten instelling niet tot afspraken wil komen of onvoldoende invulling geeft aan de door de gemeente in haar (regionale) woonvisie geformuleerde uitgangspunten, ligt voor de gemeente de weg open om een geschil aan de Minister voor te leggen. Wanneer partijen op lokaal niveau van oordeel zijn dat er meer sociale huurwoningen zijn dan wenselijk, kan in de prestatieafspraken worden vastgelegd hoe hiermee wordt omgegaan. Daarbij valt te denken aan geleidelijke verkoop voor eigen bewoning en verkoop aan derden. De regering verwacht niet dat dit tot grootschalige «doorzakoperaties» zal leiden.

De regering monitort de toewijzing van woningen aan de doelgroep via de jaarlijkse rapportage over de volkshuisvestelijke prestaties van toegelaten instellingen, waarin de ontwikkeling in de woningvoorraad van toegelaten instellingen naar huurklassen wordt beschreven evenals de toewijzing aan de doelgroep. Daarnaast worden in het WoonOnderzoek Nederland (WoON), het driejaarlijkse onderzoek van het Rijk naar hoe mensen wonen en willen wonen, de slaagkansen van de doelgroep gemonitord. In de toekomst zal in de Staat van de volkshuisvesting aandacht worden besteed aan de ontwikkeling van de voorraad in samenhang met de ontwikkeling van de doelgroep.

Voorts vroegen de leden van de PvdA-fractie in hoeverre grootschalige doorzak wordt voorkomen nadat de scheiding of splitsing heeft plaatsgevonden.

Bij de goedkeuring van de splitsings- en scheidingsvoorstellen door de Minister, in casu de toezichthouder, zal de zienswijze van de gemeente en huurdersorganisaties zwaar wegen. De Minister zal in zijn oordeel meewegen of er, op basis van de inschatting van de gemeente, voldoende

woningen in de toegelaten instelling achterblijven om de doelgroep te huisvesten.

Wanneer een toegelaten instelling na de scheiding of splitsing voornemens is woningen naar de niet-DAEB tak dan wel naar een dochtermaatschappij over te brengen, is de procedure met verschillende waarborgen omkleed. Zo moet de toegelaten instelling voornemens tot liberalisatie of verkoop van woningen op postcodeniveau benoemen in het overzicht van voorgenomen werkzaamheden dat zij gemeente en huurdersorganisaties moet verstrekken.

Dit overzicht vormt de basis voor het overleg over prestatieafspraken. Daarnaast is verkoop van vastgoed aan derden (waaronder aan een dochtermaatschappij) onderworpen aan de goedkeuring van de Minister. In deze gevallen is de zienswijze van de gemeente vereist. Beide procedures zijn uitgewerkt in de AMvB.

De regering is voornemens om via nadere regels een begrenzing aan te brengen aan het aantal gereguleerde huurwoningen dat bij scheiding c.q. splitsing naar de niet-DAEB tak dan wel de woningvennootschap overgebracht kan worden.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of door het huurprijsbeleid een causale relatie wordt gelegd tussen het betaalbaar houden van de huren als ook de beheersing van het budget voor de huurtoeslag.

In het huurbeleid wordt een beheerste huurprijsontwikkeling nagestreefd door de huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot en met € 34.229 (inkomensjaar 2013) te maximeren op 1,5% boven inflatie. Daarnaast worden in het wetsvoorstel nadere waarborgen geïntroduceerd voor de betaalbaarheid van het huren voor de huishoudens met de laagste inkomens die recht hebben op huurtoeslag, door middel van een passendheidsnorm. Op grond van deze passendheidsnorm, zoals nader ingevuld in de AMvB, dient 95% van de woningzoekende huishoudens met recht huurtoeslag gehuisvest te worden in een woning met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens markeert het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is de aftoppingsgrens dit jaar € 575,87 en voor grotere huishoudens € 618,24.

Bovenstaande maatregelen zijn primair ingegeven vanuit het belang van de betaalbaarheid, maar dragen tevens bij aan de houdbaarheid van het huurtoeslagbudget.

De leden van de PvdA-fractie vroegen om inzage in de huurprijsontwikkeling over de laatste vijf jaar. Ook vroegen zij of de regering kon ingaan op de relatie tussen het huurprijsbeleid en de effecten op het beslag van de huurtoeslag.

Op 12 november 2014 heeft de Tweede Kamer het rapport «Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014» ontvangen (Kamerstukken II 2014/15, 27 926, nr. 236). Hierin zijn overzichten opgenomen over de huurstijgingen in de afgelopen vijf jaar. Onderstaande tabel geeft een samenvattend beeld.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Huurstijging exclusief harmonisatie	1.10%	1.50%	2.40%	1.20%	1.30%	2.20%	4.10%	3.90%
Huurstijging inclusief harmonisatie	1.40%	2.00%	2.90%	1.70%	1.80%	3.00%	4.90%	4.70%

Een huurstijging voor lagere inkomensgroepen heeft een doorwerking naar de huurtoeslag. In dat verband is in het Regeerakkoord extra budget beschikbaar gesteld voor de huurtoeslag, oplopend tot € 420 miljoen in

2017. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat een extra huurstijging voor de doelgroep van de huurtoeslag van 1% tot een extra belasting van het huurtoeslagbudget leidt van ongeveer € 60 miljoen.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of er sprake is geweest van een stijging van het aantal wooneenheden dat een huur heeft gekregen boven de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.

Het rapport «Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014» geeft aan dat het aandeel woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen en onder de liberalisatiegrens toenam van 13% in 2005 tot 18% in 2010 en tot 25% in 2014.

Ook vroegen de leden van de PvdA-fractie wat de huurprijsontwikkeling heeft betekend voor de huurquote van de betrokken huurders en of er analyses zijn waarin het huurprijsbeleid is doorgerekend naar de ontwikkeling van de huurquote van huurders.

In de brief van 28 februari 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 27 926, nr. 193) is ingegaan op de gevolgen van de wijzigingen in het huurbeleid op de inkomens van huurders. Daarin is aangegeven dat 90% van de huurtoeslagontvangers te maken zal krijgen met een inkomenseffect op jaarbasis van kleiner dan - 0,1%. Bij huishoudens met een inkomen lager dan of gelijk aan € 33.614 die niet tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren, is het inkomenseffect per jaar voor 87% van deze groep kleiner dan - 0,5%. Voor huishoudens met een inkomen boven € 33.614 kan een verandering van het inkomenseffect optreden.

De leden van de PvdA-fractie vroegen op welke manier de regering de vinger aan de pols houdt of de slaagkansen van huurders met recht op huurtoeslag onderdeel vormen van de lokale prestatieafspraken.

Aan de hand van de jaarlijkse analyse van de prestatieafspraken kan worden gemonitord of de slaagkansen van huishoudens met recht op huurtoeslag worden meegenomen. In deze analyse worden de thema's betaalbaarheid, bereikbaarheid en het huisvesten van de doelgroep onderscheiden, evenals de vraag of het procesafspraken of concrete afspraken betreft.

Daarnaast geeft de jaarlijkse rapportage over de volkshuisvestelijke prestaties van toegelaten instellingen, waarin de ontwikkeling in de woningvoorraad van toegelaten instellingen naar huurklassen wordt beschreven, een indicatie van de slaagkansen van huishoudens die zijn aangewezen op de betaalbare voorraad.

Ten slotte worden in WoON de slaagkansen van de doelgroep van de huurtoeslag specifiek gemonitord. Hiermee wordt de relatieve positie van deze groep ten opzichte van andere groepen in beeld gebracht.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen wat de stand van zaken is aangaande de toezegging dat er een nader onderzoek komt over de invoering van inkomenshuren, al dan niet langs de lijn der fiscalisering. Tijdens het debat over de Wet huurverhoging op grond van inkomen (Handelingen I 2012/13, 20-7-46) is toegezegd om in samenhang met de huursombenadering de opties in de fiscaliteit uit te werken.

In de brief van 28 oktober 2014 (Kamerstukken I 2014/15, 27 926, nr. E) is aangegeven dat de uitwerking van de huursombenadering, waarbij zowel de verdien capaciteit voor verhuurders wordt gewaarborgd als onwenselijke effecten op bijvoorbeeld het huurtoeslagbudget worden voorkomen, nadere uitwerking en overleg vergt. Daarnaast is verzocht om de invoering van het nieuwe woningwaarderingssysteem (WWS) en de huursom als geschetst in de brief van 11 april 2014 (Kamerstukken II 2013/14, 32 847, nr. 119) niet in hetzelfde jaar door te voeren. Daarom is besloten om de invoering van de huursom per 2016 te laten gelden. Dit betekent dat voor het huurjaar 2015/2016 de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging gehandhaafd blijft. Het kabinet zal in het voorjaar van 2015 een voorstel tot invoering van de huursombenadering aan de

Staten-Generaal doen toekomen. Bij die uitwerking zal de regering ingaan op de opties in de fiscaliteit. Zoals in de brief aan uw Kamer van 5 december 2014 gemeld (Kamerstukken I 2014/15, 27 926, nr. F), zijn de belangrijkste discussiepunten betreffende de huursombenadering de hoogte van de huurstijgingspercentages en de toe te passen systematiek bij de huurstijging.

Verhuurderheffing

De leden van de PvdA-fractie stelden dat de maatvoering van de huidige verhuurderheffing het voortbestaan van vooral de kleinere toegelaten instellingen bedreigt die naast koopwoningen ook een beperkt aantal huurwoningen in bezit hebben. Zij vroegen of de regering bereid is de verhuurderheffing dusdanig bij te stellen dat voor kleine toegelaten instellingen de mix van koop- en huurwoningen van een gezonde exploitatie mogelijk blijft.

De verhuurderheffing ontziet kleinere verhuurders reeds door de geldende heffingsvrije voet van tien maal de gemiddelde WOZ-waarde. Deze heffingsvrije voet leidt ertoe dat verhuurders met een beperkt aantal woningen gemiddeld per woning een lager bedrag aan heffing betalen dan verhuurders met een groot aantal woningen.

In de aan uw Kamer toegezegde evaluatie van de verhuurderheffing, die in 2016 aan uw Kamer zal worden gezonden, zal ook de positie van kleinere verhuurders worden gezien.

De werkzaamheden van toegelaten instellingen

De leden van de PvdA-fractie vroegen hoe de persoonlijke aansprakelijkheid van bestuurders is geregeld en of het wenselijk is deze persoonlijke aansprakelijkheid beter te verankeren.

De regering is van opvatting dat de persoonlijke aansprakelijkheid van bestuurders en commissarissen voldoende is verankerd in zowel het voorliggende wetsvoorstel als in (voorgenomen wijzigingen van) het Burgerlijk Wetboek.

De persoonlijke aansprakelijkheid van bestuurders is geregeld in artikel 9, van Boek 2, van het Burgerlijk Wetboek (bestuurdersaansprakelijkheid). Aanvullend is in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen dat dit artikel ook geldt voor leden van de raad van toezicht, zodat zij eveneens persoonlijk aansprakelijk kunnen worden gesteld wanneer de burgerrechter oordeelt dat hen een ernstig verwijt kan worden gemaakt in de uitvoering van hun taak.

Tevens zal met het Wetsvoorstel bestuur en toezicht rechtspersonen de bepaling over bestuurdersaansprakelijkheid van toepassing zijn op leden van een raad van toezicht (ongeacht de rechtsvorm van de rechtspersoon). Deze bepaling zal ook voor andere sectoren dan die van toegelaten instellingen gelden.

Overigens geldt bij de toepassing van de aansprakelijkheidsbepalingen voor toegelaten instellingen dat het inperken van aansprakelijkheid van bestuurders of commissarissen via bijvoorbeeld statutaire of andere, contractuele, bepalingen niet is toegestaan. Hierdoor zouden namelijk grote schade-uitkeringen ten laste van de begroting van de toegelaten instelling kunnen komen, waardoor deze gelden niet langer voor de volkshuisvestingstaken van de instelling beschikbaar zijn. Deze lijn geldt voor zowel interne aansprakelijkheid (vrijtekening jegens de instelling) als externe aansprakelijkheid (vrijwaring jegens derden).

De leden van de PvdA fractie vroegen of de zienswijze van de gemeente en huurdersorganisaties verplicht is wanneer woningen na de administratieve scheiding of juridische splitsing overgaan naar de niet-DAEB tak of woningvenootschap.

De regering maakt onderscheid tussen het overgaan van bezit naar de niet-DAEB tak en naar een dochter.

In het geval dat een woning als gevolg van liberalisatie na mutatie verplicht over moet gaan naar de niet-DAEB tak, is geen zienswijze van de gemeente en huurdersorganisaties vereist. Wel geldt, zoals in eerdere antwoorden is aangegeven, dat voornemens tot liberalisatie en/of verkoop onderdeel moeten uitmaken van de voornemens van toegelaten instellingen zoals zij deze presenteren aan de gemeente en huurdersorganisatie. Dit overzicht vormt de basis voor het overleg over prestatieafspraken. Indien de toegelaten instelling na de scheiding alsnog te liberaliseren woningen wil onderbrengen in de niet-DAEB tak (zonder dat er sprake is van mutatie) moet zij dit opnemen in haar voornemens en kan zij daartoe een voorstel doen dat door de Minister, in casu de toezichthouder, moet worden goedgekeurd (artikel 50 van de wet). In dat geval is een zienswijze van de gemeente nodig; een zienswijze van de huurdersorganisatie is niet verplicht. Beide procedures zijn uitgewerkt in de AMvB. Het onderbrengen van te liberaliseren woningen in de niet-DAEB tak of woningvennootschap kan onderdeel zijn van de prestatieafspraken. Wanneer een toegelaten instelling na een juridische splitsing woningen wil laten overgaan naar een dochter, wordt dat beschouwd als een verkoop aan een derde. De woning dient eerst aan de zittende huurder te worden aangeboden. Wordt toch overgegaan tot verkoop aan een derde, is in alle gevallen een zienswijze van de gemeente noodzakelijk. Wanneer het gaat om geliberaliseerde woningen is daarnaast ook een zienswijze van de huurdersorganisaties noodzakelijk. Wanneer het gaat om te liberaliseren woningen is dat niet het geval. Deze lijn is thans vastgelegd in de huidige verkoopregels.

De leden van de CDA-fractie vroegen of overleg heeft plaatsgevonden met, dan wel reacties zijn ontvangen van, andere toegelaten instellingen dan die in Rotterdam-Zuid over de begrenzing op de interne financiering tot verkoopopbrengsten van DAEB woningen vanaf 2012. Ook vroegen zij of het al dan niet doorgaan van gewenste herstructureringsprojecten gemonitord zal worden.

De begrenzing heeft betrekking op interne financiering van de DAEB tak aan de niet-DAEB tak ten behoeve van herstructureringsinvesteringen, om te voorkomen dat sprake is van staatssteun. In 2017 is hiervoor naar schatting circa € 8 miljard aan middelen beschikbaar in de sector. Het voorliggende wetsvoorstel biedt daarbij de mogelijkheid om bij herstructurering van DAEB activiteiten naar niet-DAEB activiteiten een deel van de kosten in de DAEB tak «achter te laten», waardoor de te financieren herstructureringskosten voor de niet-DAEB tak lager worden. De regering verwacht dan ook dat de regels voor interne financiering geen belemmering vormen voor de realisatie van herstructureringsprojecten. Rotterdam-Zuid kent, zeker in vergelijking tot andere regio's, een aanzienlijke herstructureringsopgave. Van zowel Rotterdamse toegelaten instellingen als andere toegelaten instellingen zijn geen reacties ontvangen dat de regels gewenste herstructureringsprojecten onmogelijk zullen maken. Wel heeft Aedes namens enige toegelaten instellingen zorgen geuit over de toereikendheid van de interne financiering in dezen. De regering zal nauwlettend volgen of en waar in de praktijk problemen ontstaan. In eerste instantie is het echter aan de toegelaten instelling en gemeente gezamenlijk om te bepalen welke herstructurering gewenst is en hoe daar binnen de regels voldoende ruimte kan worden gecreëerd.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen of er voor langdurige erfpacht een uitzondering op de markttoets kan gelden, zodat deze situatie wordt gelijkgesteld met die van eigendom.

Langdurige erfpacht verschilt wezenlijk met situaties van eigendom, doordat er bij erfpacht sprake is van twee contractspartijen. Om deze

reden wordt afgezien van de mogelijkheid om een generieke uitzondering te maken voor erfpacht, aangezien dit ook implicaties zou hebben voor de positie van de gemeentelijke bloot eigenaren, die over de bestemming en het gebruik van de erfpachtgrond gaan. Door bij erfpacht vast te houden aan de markttoets is het mogelijk om na te gaan of het in uiteenlopende gevallen in het maatschappelijk belang is dat de toegelaten instelling de ontwikkeling van niet-DAEB activiteiten op zich neemt. Hierdoor wordt de transparantie van het proces vergroot. Indien een marktpartij aangeeft interesse te hebben heeft het primair de voorkeur dat deze partij de werkzaamheden uitvoert. In dat geval kan de toegelaten instelling het erfpachtrecht aan deze partij verkopen. Het merendeel van bestaande erfpachtcontracten is uitgegeven door gemeenten waar sprake is van schaarstegebieden. Er zal dus onder marktpartijen een grote interesse bestaan om op deze grond niet-DAEB activiteiten uit te voeren, waarmee de markttoets juist hier een belangrijke functie heeft.

De versterking van de rol van de gemeente

De leden van de PvdA-fractie vroegen hoe de intentie van het regeerakkoord om de directe aansturing van toegelaten instellingen bij de gemeente te leggen meer betekenis kan krijgen. Het voorliggende wetsvoorstel bevat verschillende zaken waarmee de regierol van de gemeente nadrukkelijk versterkt wordt. Zo is de toegelaten instelling verplicht bij te dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, moet de toegelaten instelling inzage geven in haar investeringscapaciteit en voorgenomen werkzaamheden (waaronder verkoop en liberalisatie) en kan de gemeente geschillen voorleggen bij de Minister. In het wetsvoorstel wordt geregeld dat de toegelaten instelling naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente. Dit op voorwaarde dat de gemeente haar voorgenomen beleid aan de toegelaten instelling heeft kenbaar gemaakt. In het verleden hoefde de toegelaten instelling het beleid alleen in acht te nemen. Met het wetsvoorstel wordt een nadrukkelijker beroep gedaan op de medewerking van de toegelaten instelling. De toegelaten instelling stelt een overzicht op van de voorgenomen werkzaamheden en geeft daarmee aan in hoeverre zij bijdraagt aan het gemeentelijke beleid. Dit wordt tevens kenbaar gemaakt aan de huurdersorganisaties. Ook is geregeld dat dit overzicht (het feitelijke bod) eerder dan in het verleden ter beschikking komt, namelijk 1 juli voorafgaand aan de periode waarop het betrekking heeft. Daarmee ontstaat een langere periode om op lokaal niveau prestatieovereenkomsten te sluiten tussen gemeente, toegelaten instelling en huurdersorganisatie. De toegelaten instelling is verplicht gemeente en huurdersorganisatie uit te nodigen voor een overleg ten behoeve van het maken van de afspraken. Ook is geregeld dat de gemeente alle gewenste informatie verkrijgt om een goed oordeel te kunnen geven over de bijdrage van de toegelaten instelling. Daarmee krijgt de gemeente een recht op meer informatie, voornamelijk over de financiële investeringscapaciteit (artikel 44b, eerste lid onder a en b). Tot slot is er in voorzien dat geschillen tussen gemeenten en toegelaten instellingen aan de Minister kunnen worden voorgelegd. In artikel 44 is bepaald dat indien het overleg tussen gemeente, huurders en toegelaten instelling niet binnen zes maanden tot afspraken leidt, een van de drie partijen het geschil binnen vier weken aan de Minister voorlegt. Zijn uitspraak is vervolgens bindend. Geschilbeslechting vindt alleen plaats op voorwaarde dat de gemeente haar beleid heeft kenbaar gemaakt. Op basis van het wetsvoorstel, krijgt de gemeente meer bevoegdheden, meer informatie en meer tijd. Teneinde het lokale proces te steunen zijn handreikingen, tools en andere middelen in voorbereiding om prestatieafspraken te maken, met meer oog voor de achtervangpositie van de gemeente en met meer inzicht in de investeringcapaciteit. VNG, Aedes, de

Woonbond en het departement werken gezamenlijk aan deze handreikingen en tools.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering te beargumenteren waarom een woonvisie niet verplicht gesteld wordt, mede met het oog op het meewegen van de toekomstige benodigde woningvoorraad. De regering wil met dit wetsvoorstel niet een gemeentelijke woonvisie introduceren als een verplichte planfiguur. Het past in de autonomie van de gemeente dat zij zelf bepaalt hoe zij haar volkshuisvestingsbeleid vastlegt. Wel deelt de regering de mening van de leden van de CDA-fractie dat de woonvisie toetssteen zou moeten zijn voor de te maken prestatieafspraken. De regering heeft ervoor gekozen het stelsel dusdanig in te richten, dat gemeenten maximaal gestimuleerd worden om het woonbeleid vast te leggen en dit kenbaar te maken aan de toegelaten instelling, huurdersorganisaties en andere belanghebbenden. Toegelaten instellingen hoeven niet aan de verplichting te voldoen om naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk beleid als dit niet kenbaar is gemaakt. Ook kan de gemeente in dat geval geen beroep doen op geschilbeslechting via de Minister. Met een vastgelegd volkshuisvestingsbeleid kunnen in elke gemeente, dus daar waar de mensen wonen, in buurt, wijk, dorp of stad, en waar de lokale toegelaten instelling haar bezit heeft, de juiste volkshuisvestelijke beslissingen genomen worden. Het is daarom in het eigen belang van een gemeente om haar volkshuisvestingsbeleid vast te leggen.

Ervan uitgaande dat om bovenstaande redenen de meeste gemeenten hun woonbeleid kenbaar zullen maken, is het mogelijk om op basis hiervan de bestaande woningvoorraad af te zetten tegen de toekomstige bevolkingsontwikkeling en dus de voor de toekomst benodigde woningvoorraad.

De woonvisie van de gemeente hoeft overigens niet uitsluitend ten behoeve van de relatie met de toegelaten instellingen en de huurdersorganisatie te worden opgesteld. Ook kan het worden ingezet om marktpartijen te bewegen om de door de gemeente gewenste koopwoningen, dure huurwoningen en commercieel vastgoed te realiseren.

Op basis van het hiervoor geschetste, vindt de regering dat de facto hetzelfde effect wordt bereikt als ware het een planverplichting, echter zonder de administratieve last van een verplichting.

Versterking van de positie van huurders

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering bereid is de inkomensgrens van € 32.000 die in de tijdelijke regeling hypothecair krediet (FM/2014/1655 M) wordt genoemd onder artikel I sub B, aan te passen naar € 25.000 voor in elk geval de woningen met een energie-index van ten hoogste 0,6.

Het gaat hier om de mogelijkheid om maximaal € 9.000 extra te lenen bij het nemen van energiebesparende maatregelen of bij de aankoop van een zeer energiezuinige woning. Een lager energiegebruik resulteert in een lagere energierekening en daarmee ontstaat meer ruimte in het budget voor hypotheeklasten.

De mogelijkheid om het volledige bedrag van € 9.000 aan additionele financiering buiten de inkomstenstoets te houden vanwege het treffen van energiebesparende maatregelen of de aankoop van een zeer energiezuinige woning, acht het Nibud verantwoord bij een inkomen vanaf € 32.000. Bij de bepaling van het maximale bedrag om extra te mogen lenen, heeft het Nibud ook rekening gehouden met eventuele tegenvallers in het energieverbruik. Deze moeten kunnen worden opgevangen. Bij lagere inkomens dan € 32.000 is een extra lening ter hoogte van € 9.000 niet verantwoord. In die gevallen is er te weinig ruimte om eventuele tegenvallers in het energieverbruik op te vangen. Daarom is de regering

geen voorstander van het zonder meer verlagen van de minimale inkomensgrens. Wel zal bij het advies over de leennormen voor 2016 worden onderzocht of er meer differentiatie mogelijk en verantwoord is in het bedrag dat extra geleend mag worden.

De leden van de PvdA-fractie wilden weten welke inspanning het ministerie zal leveren om de ontwikkeling van een eventueel sectorfonds ten behoeve van professionalisering van huurdersorganisaties te faciliteren.

De regering merkt op dat het voorliggend wetsvoorstel is aangescherpt ten aanzien van de professionalisering van huurdersorganisaties. Bij de behandeling van de wet in de Tweede Kamer is per amendement een aanvulling op de Overlegwet gekomen (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 59). In dit amendement is ten eerste voorzien dat verhuurders en huurdersorganisaties afspraken maken over scholing en vorming en dat huurdersorganisaties daarbij recht hebben om minstens drie scholingsdagen per jaar. Ten tweede hebben huurdersorganisaties de mogelijkheid gekregen om bij deskundigen advies in te winnen. Tot slot strekt het amendement ertoe dat huurdersorganisaties met de verhuurder ieder jaar voorafgaand een begroting maken voor de kosten die zij dat jaar verwachten te maken en dat de huurdersorganisaties na afloop van het jaar over de uitgaven verantwoording afleggen.

De regering voegt daaraan toe dat zij voornemens is een subsidie toe te kennen aan de Woonbond ten behoeve van de professionalisering van huurdersorganisaties.

Daarnaast voert de Minister voor Wonen en Rijksdienst regelmatig bestuurlijke overleg met zowel Aedes als de Woonbond, waarbij professionalisering van de huurdersorganisatie op de agenda staat.

Het is aan de partijen zelf om te bepalen of en op welke wijze een sectorfonds wordt vormgegeven en welke onderwerpen ten behoeve van professionalisering zich lenen voor afspraken.

De schaal van de toegelaten instelling

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering nadrukkelijker wil ingaan op de ideale schaalgrootte van een toegelaten instelling en op het pleidooi om de lokale binding van toegelaten instellingen te versterken. De regering is van mening dat een uniforme ideale schaalgrootte voor een toegelaten instelling of een regionaal werkgebied niet bestaat. Het terugbrengen van het wonen bij de bewoner moet uitgangspunt zijn bij het bepalen van de ideale schaal. Zij acht het van belang dat de verschillende schaalniveaus tussen bewoners, gemeenten, regionale woningmarkten en werkgebieden van toegelaten instellingen in balans zijn en dat elk van de betrokken actoren hierin inspraak heeft.

Met het huidige wetsvoorstel worden meer bevoegdheden aan gemeenten en huurdersorganisaties toegekend, omdat zij de karakteristieken van de plaatselijke woningmarkt het beste kennen en daarmee het beste tot afspraken met de toegelaten instelling kunnen komen over hoe zij zowel bijdraagt aan het lokale volkshuisvestingsbeleid als aan het woongenot van de bewoner. Vanuit die optiek ligt het in de rede om gemeenten de mogelijkheid te geven om een regionaal werkgebied te vormen. Gemeenten krijgen één jaar de tijd om samen met één of meer andere gemeenten een werkgebied te vormen. Indien gemeenten niet binnen het eerste jaar volgend op inwerkingtreding van de wet met voorstellen zijn gekomen zal de regering bij AMvB de werkgebieden vaststellen.

Buiten de regio-indeling wordt de lokale binding van toegelaten instellingen vooral versterkt doordat de toegelaten instelling onder aansturing komt van de gemeente en doordat de huurder een volwaardige positie krijgt bij het maken van prestatieafspraken. De toegelaten instelling wordt

verplicht bij te dragen aan de volkshuisvestingsopgave in elk van de afzonderlijke gemeenten of regio's waar zij werkzaam is. Daarnaast moeten zowel toegelaten instelling als gemeente de belangen van de huurders expliciet meenemen in hun afspraken over bijvoorbeeld bouw, exploitatie, verkoop en sloop van sociaal bezit. Indien niet tot afspraken kan worden gekomen met de betrokken gemeente of huurdersorganisatie, kunnen zij dit voorleggen aan de Minister.

Ook bij een fusie wordt de afstand tussen de huurders en de toegelaten instelling bewaakt. De menselijke maat moet in de klantcontacten behouden blijven en er dient een goede bereikbaarheid voor de huurders te zijn. Een minimale vereiste is daarom dat er na de fusie een fysiek loket of een vergelijkbare servicegerichte voorziening, zoals het houden van een spreekuur, in die gemeenten aanwezig is waar de gefuseerde toegelaten instelling 100 of meer woongelegenheden bezit.

Het terugbrengen van de menselijke maat betekent ook dat de positie van mensen die in de huidige woningmarkt geen tot weinig inspraak hebben in hun woonsituatie moet worden versterkt. De wooncoöperatie, zoals opgenomen in het wetsvoorstel, biedt hiervoor een belangrijke opening. Mensen kunnen op die manier zelf een reële keuze maken tussen huren en kopen en krijgen ruimte om hun zelforganiserend vermogen tot uiting te laten komen. Op die manier wordt de ideale schaalgrootte van het wonen daadwerkelijk aangepast aan de wensen van de bewoner.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok