

Vergaderjaar 2018–2019

**35 036**

## **Wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang (Wet maatregelen middenhuur)**

**Nr. 5**

### **VERSLAG**

Vastgesteld 8 november 2018

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt Verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

### **Inhoudsopgave**

1.	Inleiding	1
2.	Aanleiding	3
3.	Inhoud van het wetsvoorstel	6
3.1.	<i>Middenhuur en de Huisvestingswet 2014</i>	6
3.2.	<i>Toegelaten instellingen en middenhuur</i>	8
3.2.1.	<i>Meer transparantie bij plannen voor middenhuur</i>	9
3.2.2.	<i>Versnellen van de procedure</i>	9
3.2.3.	<i>Verduidelijking van de regelstructuur</i>	11
3.2.4.	<i>Marktconformiteit op portefeuilleniveau</i>	11
4.	Verhouding tot hoger recht	12
4.1.	<i>Wijziging van de Huisvestingswet</i>	12
4.2.	<i>Wijziging van de Woningwet</i>	13
5.	Gevolgen voor burgers en bedrijven	14
6.	Inwerkingtreding	14

### **1. Inleiding**

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsontwerp. Zij zien hierin een grote wijziging ten opzichte van het huidige stelsel en hechten dan ook grote waarde aan een uitgebreide toelichting, waarin alle vragen duidelijk worden beantwoord.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de wijziging van de Huisvestingswet (2014) ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang (Wet maatregelen middenhuur). Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. De samenstelling van de woningvoorraad in onze grote steden zorgt dat er schaarste is aan middenhuurwoningen. In de Huisvestingswet 2014 werd ingrijpen in de woningmarkt beperkt tot situaties waarin schaarste bestaat aan goedkope woningen. Daarbij is het begrip goedkoop niet verder gedefinieerd, hoewel wel is aangegeven dat dit begrip regionaal verschillend kan worden ingevuld. De komende jaren zijn 60.000 tot 200.000 middenhuurwoningen nodig. Dat is zowel in het belang van de woningzoekenden, als in het belang van een goed functionerende woningmarkt. Deze leden hebben nog een aantal vragen.

De leden van de GroenLinks-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden vinden het positief dat de regering voorstellen doet om meer betaalbare huurwoningen te realiseren. Zij vragen zich echter sterk af of het voorliggende wetsvoorstel er daadwerkelijk voor gaat zorgen dat er voldoende betaalbare huurwoningen gerealiseerd worden. De aan het woord zijnde leden vragen de regering om daarom nogmaals nauwkeurig uiteen te zetten waarom de regering van mening is dat het voorliggende wetsvoorstel adequaat genoeg is. Voorts vragen deze leden om de regering nog andere voornemens heeft om meer huurwoningen (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen boven de liberalisatiegrens) betaalbaarder te maken.

De leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van de Wet maatregelen middenhuur (TK 35 036). Hieronder zullen zij eerst een aantal algemene vragen stellen over dit wetsvoorstel.

Om te beginnen willen de leden van de SP-fractie graag weten hoe de regering de tekorten op de woningmarkt cijfermatig duidt. Deze leden vragen de regering aan te geven wat volgens de regering op dit moment het tekort is aan sociale huurwoningen, midden huurwoningen, en koopwoningen.

De leden van de SP-fractie constateren dat er grote woningnood heerst voor huurders en woningzoekenden met een laag en een middeninkomen. De vraag van de leden van de SP-fractie luidt daarom op welke wijze(n) het voorliggende zal bijdrage aan het oplossen van de woningnood voor deze groepen.

Daarnaast is het helaas al jaren bewust beleid om de sociale huursector te verkleinen. Ook voor deze kabinetsperiode wordt een vermindering van het aantal sociale huurwoningen voorspeld. Daarom vragen de leden van de SP-fractie de regering met klem het beleid bij te stellen en te zorgen voor meer sociale huurwoningen en het verkorten van de wachttijden. In januari 2016 stonden volgens het CBS 173.000 woningen langdurig leeg. Van deze langdurig leegstaande woningen waren er 101.000 geschikt voor bewoning. De leden van de SP-fractie vernemen graag hoe deze cijfers eruit zien op dit moment. Daarnaast vragen deze leden om deze woningen zo snel mogelijk gereed te maken voor betaalbare verhuur; is de regering bereid zich hiervoor in te zetten om zo een stap te naar het oplossen van wachtlijsten en de woningnood?

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie om in te gaan op de gevolgen voor de koopmarkt door dit wetsvoorstel. De leden van de SP-fractie vragen of de regering onderzoek heeft gedaan naar deze

gevolgen, en zo nee, of zij bereid is dat alsnog te doen. Van de middeninkomens heeft immers 70% een koopwoning. In de minst gespannen regio's heeft zelfs bijna acht van de tien huishoudens met een middeninkomen een eigen woning. De leden van de SP-fractie vragen hoe dat gegeven zich verhoudt tot voorliggend wetsvoorstel en de regionale verschillen die er zijn. Tevens stellen de leden de vraag of er wel voldoende betaalbare koopwoningen zijn middeninkomens. De leden van de SP-fractie zien een toelichting graag tegemoet.

De leden van de SP-fractie zien dat het voorliggend wetsvoorstel gelieerd is aan een ontwerp-Besluit dat momenteel door de Tweede Kamer wordt behandeld, namelijk het ontwerp-Besluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets (TK 32 847 en 27 926, nr. 420). Hierover hebben de leden van de SP-fractie vragen gesteld in een schriftelijke inbreng, maar deze zijn helaas niet of slechts ten dele beantwoord. Deze leden verzoeken de regering nogmaals om antwoorden op de vragen.

De leden van de SP-fractie stellen wederom de vraag waarom de regering huurprijzen tot ongeveer € 1.000 «betaalbaar» noemt. Dat is door de regering op meerdere plekken naar voren gebracht, maar wordt door huurders zo niet ervaren. De leden van de SP-fractie vragen voorts wat volgens de regering dan een dure huurwoning is.

De leden van de SP-fractie willen graag weten wat de verwachting is van de regering omtrent dit Besluit; hoeveel middenhuurwoningen denkt de regering hiermee te realiseren? Hieruit volgt de vraag hoeveel middenhuurwoningen de regering denkt te realiseren met voorliggend wetsvoorstel. De leden van de SP-fractie begrijpen dat dit afhankelijk is van meerdere factoren en dat een precies aantal lastig te noemen is, maar deze leden vragen wel een doelstelling of op zijn minst een schatting van de aantallen.

In antwoord op de vragen van de leden van de SP-fractie bij het ontwerp-Besluit inzake de vereenvoudiging van de markttoets lezen deze leden dat de regering inzet op het stimuleren van woningbouw in alle segmenten. De vraag luidt in welke wet- en regelgeving dit terugkomt. Is de regering nu wel bereid om middelen vrij te maken om de bouw van sociale huurwoningen vlot te trekken, zo vragen de leden van de SP-fractie. Is de regering bereid om bijvoorbeeld de verhuurderheffing om te zetten in een investeringsplicht of door de lastendruk voor woningcorporaties, die maar liefst met een miljard euro per jaar toeneemt, te verminderen?

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de Wet maatregelen middenhuur. Zij zien een grote behoefte aan middenhuurwoningen en zien dat veel starters en gezinnen moeilijk aan een betaalbare woning kunnen komen. Zij zien de noodzaak om betaalbaar te bouwen, maar woningen ook betaalbaar te houden. Hierbij hebben gemeenten een sleutelrol.

## **2. Aanleiding**

De leden van de VVD-fractie zijn blij dat er meer aandacht komt voor het middenhuursegment. Vanwege het grote tekort aan huizen in dit segment, stijgen de huren snel. Als we de huren betaalbaar willen houden, zal het aanbod in dit segment dus vergroot moeten worden. Hoe staat het met het onderzoek van de verlaging van de maximale huurgrens voor woningcorporaties naar € 640,14, die is toegezegd in het AO Staat van de Volkshuisvesting en Staat van de Woningmarkt in januari 2018? Wat zijn de effecten als de maximale huurgrens verlaagd zou worden, en als middenhuurwoningen ook al vanaf € 640,14 verhuurd zouden kunnen worden?

Deze leden merken dat er huishoudens zijn die noodgedwongen huren, omdat er te weinig aanbod is aan koopwoningen in het goedkopere

segment. Hoe stimuleert de regering dat het aanbod in dit segment ook vergroot wordt?

Zij vragen zich af hoeveel investeringsruimte er is bij woningcorporaties en hoeveel bij marktpartijen. Als de precieze cijfers ontbreken, wat zijn de meest recente schattingen? Is er voldoende investeringsruimte om het aanbod van sociale huur- en middenhuurwoningen fors te vergroten? Wat zijn de effecten op de investeringsruimte als woningcorporaties dure sociale huurwoningen gaan verkopen? Er is immers een grote stijging in de waarde van het bezit van woningcorporaties geweest, hoeveel daarvan kan geactiveerd worden en wat levert dat op aan investeringsruimte? De aan het woord zijnde leden merken op dat de Samenwerkingstafel Middenhuur knelpunten in kaart heeft gebracht en ook aanbevelingen heeft gedaan om die weg te nemen. Waar in Nederland zijn de grootste knelpunten gesignaleerd? Hoe hoog is het percentage sociale huur daar? En hoe zit het in die gemeenten met de plancapaciteit, uitgesplitst naar woningtype (sociaal, middenhuur, dure huur en koop)? Wat is in die gemeenten het percentage dure sociale huurwoningen, bijvoorbeeld boven de 145 punten, die eigenlijk middenhuurwoningen zijn? Het Regeerakkoord wijst erop dat er onduidelijkheid is bij gemeenten over de mogelijkheden om op middenhuur te sturen. Wat heeft de regering tot nu toe gedaan om dat op te lossen? Welke gemeenten maken op dit al gebruik van de AMvB Middenhuur en wat zijn voorbeelden daarvan? En nog belangrijker: hoe voorkomen we dat gemeenten onredelijke eisen stellen, waardoor het voor investeerders niet meer uit kan om in middenhuur te investeren? Wat zijn de effecten daarvan op de plancapaciteit?

De leden van de CDA-fractie constateren dat het reeds mogelijk is om woningen in het middenhuursegment op te nemen in de gemeentelijke huisvestingsverordeningen. Zij onderschrijven de conclusie dat de huidige beleving van «goedkope woning», afhankelijk van de regio, sterk kan verschillen. Daarom zou de wet daar expliciet rekening mee moeten houden, zo menen zij.

De leden van de D66-fractie zijn blij met deze aanvullende wetgeving, die gemeenten de mogelijkheid geeft om middenhuur verder te stimuleren en het bouwen van middenhuurwoningen door (de niet-DAEB tak van) corporaties vergemakkelijkt. Zij vragen de regering toe te lichten welke gemeenten concrete plannen hebben om dit aanvullende instrumentarium in te zetten, waarbij ingegaan wordt op het aantal woningen dat grofweg hierdoor versneld tot stand kan komen.

De leden van de D66-fractie vinden het zeer belangrijk dat er snel een groter en betaalbaarder aanbod komt aan middenhuur in de kraptere regio's. Welke aanvullende maatregelen zijn er volgens de regering mogelijk? Het is de leden van de D66-fractie een doorn in het oog dat er heel hoge eisen gesteld worden aan de inkomens van huurders, voordat zij in aanmerking komen voor een woning. Denk bijvoorbeeld aan verhuurders die een minimaal maandinkomen vragen van 5 keer de maandhuur. Kan de regering aangeven hoe vaak dit soort eisen voorkomen? En kan de regering aangeven wat voor maatregelen daartegen mogelijk zijn? Kunnen gemeenten deze eisen beperken? Andersom is het soms ook zo dat mensen een heel groot deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur. Het beperken van de maximale huurquote zou een dempend effect kunnen hebben op de huurprijsontwikkeling. Is het bijvoorbeeld mogelijk om, vergelijkbaar met hypotheke, een maximale huur/inkomen-ratio (huurquote) in te voeren, waarbij eventueel met maatwerk kan worden afgeweken? Wat zijn daarvan de voor- en nadelen? Zal dit een prijsverlagend effect hebben? Of zal dit vooral negatieve gevolgen hebben voor de bereikbaarheid/beschikbaarheid van een huurwoning voor specifieke inkomensgroepen? Graag een uitgebreide toelichting van de regering.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen hoe groot het tekort is aan middel dure huurwoningen? Zijn er wel voldoende koopwoningen beschikbaar voor (lage) middeninkomens? Kan de regering het verschil per woningmarktregio in beeld brengen? Heeft de regering signalen/aanwijzingen dat gemeenten met het voorliggende wetsvoorstel nu wel markttoetsen gaan organiseren?

De leden van de SP-fractie merken op dat de schattingen van de «Samenwerkingstafel middenhuur» van de behoefte aan middenhuurwoningen uiteen lopen tussen de 60.000 en 200.000 woningen in de komende tien jaar, en bovendien met name in gespannen woningmarkten, zoals in de grote steden, liggen. De leden van de SP-fractie vinden de vraag gerechtvaardigd van welk aantal middenhuurwoningen per jaar de regering uitgaat, en daarbij in welke gebieden deze zich zullen concentreren. Graag zien de leden van de SP-fractie een schematisch overzicht tegemoet van alle aanbevelingen van de «Samenwerkingstafel middenhuur» en daarbij de beknopte uitwerking van de regering.

De leden van de SP-fractie vragen naar een prognose van het aantal middenhuurhuishoudens. Hoeveel huishoudens, die volgens de definitie van de regering op zoek zouden zijn naar een middenhuurwoning, zijn er nu en hoeveel zullen dat er over 15 jaar zijn? Het is bekend dat het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt. Hoeveel van de eenpersoonshuishoudens vallen binnen de categorie «middenhuur» volgens de regering, zo vragen deze leden.

De leden van de SP-fractie menen dat huishoudens met een middeninkomen met name behoefte hebben aan een betaalbare huurwoning. Gezinnen met kinderen, of een starter op de woningmarkt die nog geen hoog inkomen heeft, kan veelal geen middenhuur betalen. De leden van de SP-fractie vragen een reactie hierop. Wat zegt de regering tegen de 30% middeninkomens die volgens het Planbureau voor de Leefomgeving zich helemaal geen middenhuur kunnen veroorloven, zo vragen de leden van de SP-fractie. Tevens vragen deze leden of de regering bereid is om deze middeninkomens toe te laten tot de sociale huursector door de inkomensgrens op te hogen. Wanneer de regering daar niet toe bereid is, vragen de leden van de SP-fractie op welke manier deze middeninkomens dan wel aan een betaalbaar huis kunnen komen.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie hoe ervoor wordt gezorgd dat de huurprijzen van middenhuurwoningen niet verder stijgen. Met andere woorden; is een middenhuurwoning over 10 of 20 jaar nog steeds middenhuur? De leden van de SP-fractie vragen om ervoor te zorgen dat middenhuur ten minste 15 jaar middenhuur kan blijven.

In het regeerakkoord is opgenomen dat de mogelijkheden in het gemeentelijk beleid om te sturen op middenhuur ten volle moeten worden benut. De leden van de SP-fractie willen weten of dit betekent dat middenhuur ten koste zal gaan van sociale huur. En op welke manieren kan worden gegarandeerd dat het aantal sociale huurwoningen niet zal verminderen door het stimuleren van middenhuur?

De leden van de ChristenUnie-fractie wijzen op de situatie dat in steden met grote druk op de huurmarkt de aanvangshuur in de markt zeer hoog is, vaak al boven de grens voor middenhuur, € 1.000,-. Blijven gezinnen met een middeninkomen niet tussen wal en schip vallen aangezien de gereguleerde en vrije sector niet goed op elkaar aansluiten? Hoe groot is deze groep? In welke gemeenten komt dit het vaakst voor? Wat zijn de oorzaken en hoe wil de regering dit probleem aanpakken?

### 3. Inhoud van het wetsvoorstel

#### 3.1. Middenhuur en de Huisvestingswet 2014

Met betrekking tot de definitieverandering van «goedkoop» naar «schaarste» vragen de leden van de VVD-fractie zich af waarom het een «noodzakelijk en in het algemeen belang zijnde» regulering betreft. En kan de regering aangeven waarom deze regulering bijdraagt aan het «recht op huisvesting (van woningzoekenden) te kunnen realiseren»? De leden zien graag ook nog een verdere onderbouwing waarom deze regulering proportioneel is.

Deze leden merken op dat er terecht gesteld wordt dat de woningmarkt de komende jaren «... door nu nog onvoorziene omstandigheden [kan] veranderen». Tegelijkertijd wordt er gesteld dat een aanpassing van de term «goedkoop» nodig is om met de veranderingen mee te bewegen. Als de veranderingen nu nog onvoorzien zijn, hoe kan er dan gesteld worden dat een aanpassing van de term «goedkoop» nodig is om mee te bewegen? De veranderingen zijn immers nog onvoorzien, en de leden missen onderbouwing waarom «schaarste» de lading beter dekt dan «goedkoop». Zij vragen een uitgebreide toelichting welke omstandigheden al wel worden voorzien en waarom «schaarste» in plaats van «goedkoop» daar beter bij past.

De aan het woord zijnde leden vragen of er verschillende scenario's zijn uitgewerkt en wat zou het effect zijn als «goedkoop» gehanteerd zou blijven? Als woningen als «schaars» worden aangemerkt, hoe makkelijk is het voor een gemeente om daar onderbouwing voor te leveren? En nog belangrijker: hoe voorkomen we dat gemeenten te makkelijk woningen als «schaars» aanmerken, waardoor het voor investeerders niet meer uit kan om in middenhuur te investeren? Wat zijn de effecten daarvan op de plan-capaciteit?

Als «schaarste» in de huisvestingsverordening wordt opgenomen, zullen ook de categorieën woningzoekenden zorgvuldig afgebakend moeten worden. Hoe wordt beoordeeld of dit zorgvuldig gebeurt? En hoe wordt voorkomen dat hier een nieuwe groep scheefwoners ontstaat? Als die groep toch ontstaat: wat kunnen we daar dan aan doen? Hoe wordt voorkomen dat hier nieuwe wachtlijsten ontstaan? Als die wachtlijsten toch ontstaan: wat kunnen we daar dan aan doen? En wie beheert die wachtlijsten dan?

Wat betreft de categorieën woningzoekenden hebben de leden van de VVD-fractie enkele specifieke vragen over de afbakening daarvan. Om huren laag te houden, proberen langetermijninvesteerders middenhuurwoningen aansluitend te verhuren zonder dat er onnodig leegstand ontstaat. Wat is het effect van de categorisering van woningzoekenden daarop: kan de regering garanderen dat er door het aanvragen van een geïnteresseerde huurder niet onnodig leegstand ontstaat, omdat diegene eerst gecategoriseerd moet worden en, bijvoorbeeld, een vergunning moet aanvragen? Kan een gemeente een kandidaathuurder met wie de verhuurder overeenstemming heeft bereikt, alsnog een middenhuurwoning weigeren omdat die niet binnen de categorie past? En kan een gemeente straks zelf een kandidaathuurder voordragen bij de verhuurder, ook bijvoorbeeld als die volgens de gemeente prioriteit/voorrang/urgentie moet krijgen? En kan een gemeente straks eisen dat een bepaald percentage van de nieuwe huurders afkomstig is van huurwoningen van woningcorporaties, of van bepaalde beroepsgroepen zoals agenten, leraren en verplegers?

De leden van de CDA-fractie zien dat voorgesteld wordt om in de wet «goedkope woningen» te vervangen door «schaarse woningen». Graag vernemen zij of die wijziging strikt noodzakelijk is nu de gemeenteraad op basis van artikel 2, tweede lid van de Huisvestingswet 2014 reeds een

Huisvestingsverordening kan vaststellen indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

De leden van de D66-fractie hebben eerder via een motie gevraagd om een (tijdelijke) noodknop voor gemeenten om hoge stijgingen van de huren tegen te gaan (Motie van Eijs – Ronnes, TK 32 847 nr. 401). Kan de regering aangeven hoe het staat met de uitvoering van deze motie? Kan via een vergunningstelsel voor verhuur van woningen, zoals in Groningen nu wordt ingevoerd, ook de hoogte van de huur worden gereguleerd?

De toewijzing van huurwoningen wordt voor gemeenten met een huisvestingsverordening geregeld, zo merken de leden van de SP-fractie op. In de huisvestingsverordening verandert de term «goedkoop» in «schaars». De leden van de SP-fractie vragen of aan de term «schaars» een minimale grens van de huurprijs kan worden gekoppeld, zodat het wetsvoorstel een verruiming van de sturingsmogelijkheden inhoudt en geen vernauwing.

In de praktijk gebruiken de meeste gemeenten de interpretatie van de liberalisatie- of huurtoeslaggrens van € 710,68. Het is volgens de leden van de SP-fractie dan een logische stap dat de mogelijkheden voor sturing ten minste voor de groep huizen met een huurprijs onder de € 710,68 behouden moet blijven. Het stellen van een minimale grens ligt ook in lijn met het antwoord van de regering op de opmerkingen van de Raad van State die stelde dat de reikwijdte van de Huisvestingswet werd verruimd, waarop het antwoord kwam: *«Bij de invoering van deze wet leken deze effecten zich alleen bij «goedkope» woningen voor te doen. Inmiddels hebben zich nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt voorgedaan waarbij blijkt dat genoemde effecten zich ook voordoen in het middenhuursegment.»*

De leden van de SP-fractie vragen of de regering voorliggend wetsvoorstel aan wil passen door de term «schaars» te voorzien van een ondergrens van € 710,68 (prijspeil 2018).

Daarnaast zijn de leden van de SP-fractie benieuwd welke hoogte van de huurprijs nog midden huur is. Wat is de bovengrens?

De leden van de SP-fractie vragen voorts naar de uitwerking van een «noodknop» om extreme huurprijsstijgingen tegen te gaan. Deze leden hebben hier meermaals om gevraagd, en zijn verheugd te vernemen dat de regering hiertoe bereid lijkt. De vraag is echter hoe de «noodknop» er in de praktijk uit komt te zien. De leden van de SP-fractie vragen om een toelichting hierop.

De leden van de ChristenUnie-fractie steunen de inzet om gemeenten beter te laten sturen op toewijzing van huurwoningen aan middeninkomens. Er is bij gemeenten behoefte om meer te kunnen sturen op prijs, kwaliteit, indexering van de huurprijs en de wens dat de woning tenminste 15 jaar als middenhuurwoning blijft bestaan. Erkent de regering de noodzaak om ook op deze zaken meer te kunnen sturen? Biedt dit wetsvoorstel hiervoor de ruimte? Biedt het wetsvoorstel ook ruimte aan gemeenten om woningen betaalbaar te houden voor een langere periode, te behouden voor het middensegment en bovendien te sturen op indexering van de huurprijs? Biedt het wetsvoorstel ruimte om ook te sturen op lage middenhuur, rond € 710,=, bijvoorbeeld voor starters en/of huishoudens met een modaal inkomen?

Deze leden vragen voorts voor welke middeninkomens middeldure huur in de huidige markt onbereikbaar is. Kan de regering inzicht geven hoeveel huurders een huurprijs betalen in het middensegment die niet conform de NIBUD-norm is, rekening houdend met huishoudensamenstelling en inkomen?

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen dat wordt gekozen voor het criterium «schaarste die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten». Uit een inventarisatie van de VNG uit 2017 blijkt dat ook in kleine kernen en in meer ontspannen woningmarktregio's behoefte is aan middenhuur. Worden ook deze kernen en regio's tegemoetgekomen via dit wetsvoorstel?

### *3.2. Toegelaten instellingen en middenhuur*

Het Regeerakkoord stelt, zo merken de leden van de VVD-fractie op, dat de kerntaak van woningcorporaties het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen blijft aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. De leden van de VVD-fractie zien graag bevestigd dat dit zo blijft. Hoe wordt voorkomen dat de verdeling bij woningcorporaties doorslaat naar commerciële, niet-DAEB activiteiten, in plaats van zich te blijven op sociale, DAEB activiteiten? Het is dan ook belangrijk dat de twee verschillende takken op geen enkele manier met elkaar verweven worden. Bij vastgoed is dat makkelijk te regelen, maar dat zijn niet de enige kosten van een woningcorporatie. Hoe zit het met de personele kosten en de verdeling daarvan? En de onderhoudskosten? Hoe wordt voorkomen dat huurders in DAEB takken meebetalen aan de personele en onderhoudskosten van niet-DAEB takken en omgekeerd? Worden daar verschillende afdelingen voor ingericht? En hoe zit het met de bedrijfsruimte die deze afdelingen gebruiken? En hoe zit het met de kosten van de ICT-systemen en alle overige kosten? De leden vinden het belangrijk dat de twee takken volledig gescheiden worden, om te voorkomen dat er sprake is van kruissubsidiëring en zien graag een uitgebreide toelichting hoe de regering dit gaat vormgeven.

De leden van de VVD-fractie lezen in de memorie van toelichting (blz. 5) dat de maximering van bedrijfsmatig vastgoed van niet-DAEB takken van woningcorporaties op € 10 mln. per investering en 25% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw waarin de werkzaamheden plaatsvinden, gehandhaafd blijft. Deze leden vragen een verdere toelichting op deze regel. Wat houdt het in en wat zijn er de voor- en nadelen van?

De leden van de CDA-fractie menen dat een transparante en eerlijke mededinging tussen toegelaten instellingen en marktpartijen gewaarborgd dient te zijn. Zij menen dat dit met de beoogde wijziging voldoende is geborgd.

De leden van de D66-fractie hebben vragen over de marktordening. De Raad van State wijst op het risico dat de marktordening wordt verstoord door het feit dat corporaties op gelijkwaardige voet mee kunnen dingen naar projecten die door de gemeente in de markt gezet worden. Volgens de Raad zouden toegelaten instellingen, door hun intensieve contacten met de gemeente, (onbedoeld) bevoordeeld kunnen worden ten opzichte van andere marktpartijen. Kan de regering nader toelichten waarom zij dit niet het geval acht? Is het niet zo dat het (onbedoelde) voordeel niet voortkomt uit het feit dat het gaat om toegelaten instellingen, maar een gevolg is van het feit dat corporaties zeer actief zijn op de markt en in die zin een grote speler zijn. In hoeverre geldt zo'n zelfde bevoordeelde positie niet voor elke grote speler in een gebied of regio? Kan de regering nader uiteenzetten, zoals door de Raad van State gevraagd, welke verschillende waarborgen een transparante en eerlijke mededinging tussen corporaties en marktpartijen gedurende het traject verzekeren?

De leden van de GroenLinks-fractie vragen de regering nader in te gaan op de volgende vragen. Bij de scheiding DAEB / niet-DAEB zag de Autoriteit Woningbouw erop toe dat de aanvangshuren in niet-DAEB



marktconform waren. In steden met grote druk is de aanvangshuur van de markt, door de krapte maar ook door de stijgende bouw- en grondprijzen, hoog. Marktconforme huren zijn dan al snel boven de gewenste midden huren van € 700 tot € 1.000. Als corporaties hun nieuwe verhuringen in de niet-DAEB marktconform moeten doen, hoe groot is dan de groep middeninkomens die tussen wal en schip vallen? En in welke gemeenten speelt dit het meest? Waar sluiten kortom gereguleerde sector en vrije sector niet bij elkaar aan? Waardoor komt dat, door krapte of ook door stijgende bouwvoorwaarden? Kan de markt in gebieden met hoge druk vanwege hoge stichtingskosten, door hoge grondprijzen en stijgende bouwvoorwaarden, nog wel een woning van tussen de € 700 en € 800 neerzetten? De leden van de GroenLinks-fractie houden, ook met het voorliggende wetsvoorstel, grote zorgen over de betaalbaarheid van huurwoningen in het middensegment. Daarom vragen zij de regering om nader in te gaan op de vraag voor welke middeninkomens middel dure huur in de huidige markt onbereikbaar is? Hoeveel huurders in het middensegment betalen een huurprijs die gegeven hun huishoudensamenstelling en inkomen niet conform Nibud-norm is?

Volgens de Staat van de Woningmarkt 2017 zouden er, zo lezen de leden van de SP-fractie, door de scheiding van DAEB en niet-DAEB 750.000 huurwoningen in de niet-DAEB-tak komen. Op termijn zouden dat er 150.000 zijn. De leden van de SP-fractie vragen hoeveel het aantal niet-DAEB-woningen bij toegelaten instellingen momenteel is, en wat de verwachting is voor de toekomst.

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen dat woningcorporaties in niet-DAEB marktconform moeten verhuren, waardoor in gemeenten met grote krapte het probleem van een tekort aan middenhuur in stand dreigt te blijven. De aan het woord zijnde leden vragen of de markt in staat is om in gebieden met hoge druk woningen tussen € 700 en € 800 neer te zetten, gezien de hoge grondprijzen en stijgende bouwvoorwaarden.

### 3.2.1. Meer transparantie bij plannen voor middenhuur

De leden van de VVD-fractie zijn blij met het Platform Middenhuur. Zij vragen zich af wanneer opdrachten van gemeenten aangeboden kunnen worden. Kan dat alleen op grond van gemeenten zelf, of kan dat ook op grond van woningcorporaties en marktpartijen? Wat zijn de voorwaarden waaraan voldaan moet worden voordat opdrachten op het Platform aangeboden kunnen worden? De leden vragen zich daarnaast af wat de reacties van marktpartijen op het Platform Middenhuur zijn geweest en hoe de regering deze reacties beoordeelt.

De leden vragen zich af waarom gemeenten en woningcorporaties «mogelijk» de financiering van het Platform Middenhuur moeten oppakken. Wat zijn de geschatte kosten van een dergelijk systeem?

### 3.2.2. Versnellen van de procedure

Wat betreft het gelijke speelveld tussen woningcorporaties en marktpartijen merken de leden van de VVD-fractie op dat er doorgaans een nauwere samenwerking is tussen gemeenten en woningcorporaties dan tussen gemeenten en marktpartijen. Hoe wordt gegarandeerd dat toewijzing van opdrachten op basis van objectieve voorwaarden gebeurt? Wie houdt daar controle op?

Deze leden zien dat de doorlooptijd verkort wordt door niet-DAEB takken van woningcorporaties toe te staan vanaf het begin van de marktverkenning op gelijke voet met marktpartijen mee te laten dingen naar de «lokaal gewenste werkzaamheden». Hoe wordt gegarandeerd dat ze daadwerkelijk op gelijke voet kunnen meedingen, en dat ze niet vooropge-

steld of achtergesteld worden? Welke waarborgen zijn daarvoor? Hoe en wanneer wordt dat geëvalueerd, en welke voorwaarden worden daarbij gebruikt?

De aan het woord zijnde leden vragen zich af hoeveel tijd het scheelt nu het goedkeuringsverzoek niet meer ingediend hoeft te worden. Als dat niet precies te zeggen is, zien de leden graag een verdere toelichting met een indicatie van die tijd.

Uit de beantwoording van de Minister van BZK van het Schriftelijk Overleg over het Besluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets (TK 32 847 nr. 434) begrijpen de leden van de VVD-fractie dat verwacht wordt dat niet-DAEB takken van woningcorporaties ongeborgde financiering van beleggers gaan aantrekken. Beleggers zullen hiervoor zekerheidsrecht willen vestigen zowel op het bestaande niet-DAEB bezit dat is gefinancierd met WSW borging als op het nieuwe niet-DAEB bezit dat zal zijn gefinancierd zonder WSW borging. Dat zal ook effect hebben op de borging en de achtervang van WSW. De leden merken op dat de Minister in haar antwoord schrijft dat sinds de Veegwet van 1 juli 2017, WSW zekerheidsrecht kan vestigen op het niet-DAEB-bezit. Omdat beleggers ook zekerheidsrecht zullen willen vestigen, is het belangrijk dat WSW nu het zekerheidsrecht daadwerkelijk vestigt. Het baart de leden dan ook grote zorgen dat de 120 risicovolle corporaties de aangepaste volmacht 2018 niet ondertekenen.

Als het zekerheidsrecht pas gevestigd wordt als er daadwerkelijk dreigende risico's voor de financiële continuïteit zijn, kan het te laat zijn. Dan kan WSW geen gebruik maken van het onderpand en kan de corporatiesector met forse verliezen eindigen, terwijl beleggers wel gebruik kunnen maken van het onderpand. Zelfs als het zekerheidsrecht achteraf nog wel gevestigd kan worden, zal dit de financiële afwikkeling onnodig vertragen. In het verleden hebben we in verschillende casussen gezien dat verliezen dan fors kunnen oplopen. De aan het woord zijnde leden zien graag dat dit voorkomen wordt door meer druk te zetten op corporaties om de aangepaste volmacht 2018 te ondertekenen. Is de regering bereid dit te doen?

De leden van de VVD-fractie vragen voorts of de huidige eis van de waarde van het resterende onderpand niet te laag is. Waarom moet het minstens tweemaal het bedrag van de geborgde restschuld zijn? Is dat niet te risicovol? Is de regering bereid om dit te verhogen? Is de regering bereid om de zienswijze van WSW toch te blijven handhaven. Deze wetswijziging moet er immers niet toe leiden dat de financiële risico's voor het DAEB-bezit van corporaties groter worden.

De leden van de CDA-fractie zijn met het WSW er voorstander van dat toegelaten instellingen, zonder onnodig hoge barrières, niet-DAEB-investeringen in het middenhuursegment kunnen doen. Dit wetsvoorstel voorziet daarin zodat dergelijke investeringen positief kunnen bijdragen aan de kasstromen en waardeontwikkeling van het bezit en ook omdat ze op wijkniveau kunnen leiden tot waardebehoud van omliggend DAEB-bezit.

De leden van de SP-fractie vragen naar een overzicht van de voorwaarden en procedurestappen van een goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden in de niet-DAEB-tak. Daarnaast vragen deze leden in het overzicht aan te geven welke voorwaarden of stappen veranderen met dit wetsvoorstel.

### 3.2.3. Verduidelijking van de regelstructuur

De leden van de VVD-fractie merken op dat in de memorie van toelichting (blz. 8) staat dat gemeenten vanwege de goedkeuringsprocedure afzien van niet-DAEB investeringen. Deze leden vragen een verdere toelichting op deze regel. Hoe investeren gemeenten in niet-DAEB woningen? En wat moeten gemeenten op dit moment doen aan de goedkeuringsprocedure?

Vanuit onder andere gemeenten krijgen de leden van de GroenLinks-fractie signalen dat gemeenten graag aanvullende mogelijkheden zouden krijgen om te kunnen sturen op prijs, kwaliteit, indexering van de huurprijs en de wens dat de betreffende woningen tenminste 15 jaar als middenhuurwoningen blijven bestaan. Dit wetsvoorstel regelt dit niet. Kan de regering aangeven waarom deze wens vanuit het veld niet bij dit wetsvoorstel is meegenomen? Graag ontvangen de aan het woord zijnde leden een uitgebreide reactie op dit punt. Verder zouden deze leden ook graag een nadere uiteenzetting van de regering ontvangen op de rol en de positie van gemeenten bij het realiseren van meer middenhuurwoningen.

De leden van de SP-fractie zijn voor zoveel mogelijk vereenvoudiging en zo min mogelijk bureaucratie. De vraag is echter hoe betaalbaar het is om een huurwoning met een huurprijs vlak boven € 710,68 te bouwen. De leden van de SP-fractie vragen waaruit blijkt dat marktpartijen hiertoe bereid zijn in schaarstegebieden. Wanneer deze partijen daar nu al niet toe bereid zijn, ligt het dan niet in de rede om de markttoets af te schaffen, zo vragen de leden van de SP-fractie. Deze leden vragen om een toelichting.

Daarnaast stellen de leden de vraag of met het vereenvoudigen of schrappen van bepaalde procedurestappen wordt ingegaan tegen de uitkomsten van de parlementaire enquête woningcorporaties. Met name het schrappen van de vereiste zienswijze van de borgingsvoorziening (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) over de effecten van nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden op de financiële ratio's roept die vraag op. De leden van de SP-fractie ontvangen graag een nadere toelichting op het schrappen hiervan.

Wat betreft het groeperen van goed- en afkeuringsgronden en processen worden punten uit de Woningwet en het bijhorend Besluit samengevoegd. De leden van de SP-fractie vragen welke punten uit de Woningwet zullen verdwijnen en in het Besluit zullen worden opgenomen en met welke reden.

### 3.2.4. Marktconformiteit op portefeuilleniveau

De regering stelt voor om de rendementseis op projectniveau voor niet-Diensten van algemeen economisch belang (niet-DAEB) takken van woningcorporaties te laten vervallen en alleen die op portefeuilleniveau te handhaven. De leden van de VVD-fractie vragen zich af waarom er met de rendementseis op projectniveau de «lokaal gewenste investering» niet gedaan kan worden. De oorzaken daarvan lijken specifiek te zijn, terwijl het laten vervallen van een rendementseis een generieke maatregel is. Waarom wordt niet een specifieke maatregel genomen?

Deze leden vragen zich af of, en hoe, op dit moment het rendement voor niet-DAEB takken op niet-DAEB portefeuilles wordt berekend? Is de regering bereid in het wetsvoorstel duidelijk te maken hoe dit moet worden berekend? Wil de regering met een voorbeeld laten zien wat het effect is bij een grootschalige gebiedsontwikkeling waar 10% niet-DAEB woningen worden toegevoegd aan een niet-DAEB portefeuille dat een rendement maakt van 5%, als dat project van niet-DAEB woningen tegen een 0% bruto aanvangsrendement (BAR) wordt aangenomen?

Deze leden vragen zich af hoe er toezicht wordt gehouden dat niet-DAEB takken hun niet-DAEB activiteiten op basis van marktconforme uitgangspunten verrichten. Wie houdt het toezicht op deze marktconformiteit? En op basis van welke voorwaarden?

De leden van de D66-fractie hebben vragen over de marktconformiteit en over parkeerplaatsen. Is het waar dat de Autoriteit Woningcorporaties erop toeziet dat de aanvangshuren in de niet-DAEB tak van corporaties marktconform is? Geldt dit ook voor nieuwe projecten? En betekent dit ook dat corporaties die middenhuur realiseren gedwongen zullen worden om hogere huren te vragen dan zij eigenlijk zouden willen? Met andere woorden, zijn corporaties (in de niet-DAEB tak) vrij om zelf de huur te bepalen van de middenhuurwoningen? De leden van de D66-fractie zouden het onwenselijk vinden als corporaties gedwongen worden hoge huren te vragen, omdat de huren in de regio (te) hoog zijn. Kan de regering bevestigen dat corporaties zelf mogen bepalen welke huur ze vragen in de niet-DAEB tak, net als commerciële aanbieders dat mogen? Met betrekking tot parkeerplaatsen vragen de leden van de D66-fractie of het waar is dat deze in principe als niet-DAEB worden aangemerkt, waardoor vooraf toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties nodig is om deze aan te leggen? Aangezien gemeenten in de regel parkeernormen stellen kan dit samenspel van regels negatieve gevolgen hebben voor de haalbaarheid van binnenstedelijke (sociale) projecten en in elk geval tot vertraging. De leden van de D66-fractie zijn voorstander van het verlagen van parkeernormen in binnenstedelijke gebieden waar goede OV-voorzieningen aanwezig zijn. Kan de regering aangeven of zij bekend is met deze problematiek, en nader toelichten wat haar standpunt in dezen is? Het kan natuurlijk voorkomen dat een sociale huurder geen gebruik kan of wenst te maken van de parkeerplaats (van de corporatie). Het verhuren van deze parkeerplaats ligt dan voor de hand, maar kan worden aangemerkt als een commerciële activiteit, terwijl dit een zeer klein onderdeel is van een compleet project. Vindt de regering het aanleggen en verhuren van een parkeerplaats in principe niet-DAEB, waardoor een uitgebreide markttoets nodig is voordat sociale (!) projecten kunnen worden gestart?

#### **4. Verhouding tot hoger recht**

##### *4.1. Wijziging van de Huisvestingswet*

Met betrekking tot de Huisvestingswet merken de leden van de VVD-fractie op dat de definitie van «huishouden» in verschillende gemeenten sterk verschilt. Zij zijn van mening dat mensen zelf zouden moeten kunnen kiezen met wie zij samen een huishouden vormen. Als de definitie van «huishouden» te verschillend gedefinieerd en gehanteerd wordt, komt er minder woonruimte beschikbaar voor samenwonende huishoudens. Deze leden vragen of de regering die analyse deelt. Zij vragen ook aan de regering of het delen van een woning door samenwonende huishoudens die daarvoor kiezen een wenselijke vorm van huisvesting is, die een duurzame en innovatieve oplossing kan zijn bij schaarste op de woningmarkt? Wat kan de regering doen om te voorkomen dat gemeenten de definitie te verschillend definiëren en hanteren en daardoor een oplossing voor het schaarsteprobleem in de weg staan? Dit is immers ook een vorm van middenhuur. De memorie van toelichting geeft aan dat «het kabinet verwacht dat gemeenten zorgvuldig zullen omgaan met het inzetten van deze bevoegdheid.» De leden van de VVD-fractie zien graag een verdere onderbouwing van deze verwachting. Het moet voorkomen worden dat gemeenten deze wetswijziging misbruiken om een disproportioneel deel

van de huurmarkt te reguleren. Hoe gaat de regering daar zorg voor dragen en hoe gaat zij dat de komende jaren controleren? Woonruimteverdeling van middenhuur via de huisvestingsverordening is een beperking op het eigendomsrecht van de verhuurder. De memorie van toelichting geeft aan dat is deze inbreuk «beperkt aangezien er geen regulering plaatsvindt van de huurprijs». Langetermijninvesteerders geven echter aan dat deze regulering principieel en niet acceptabel is. Waarop baseert de regering de inschatting dat slechts sprake zou zijn van een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van de verhuurder?

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel gemeenten momenteel een huisvestingsverordening hebben, en hoeveel gemeenten dit in theorie zouden kunnen zijn. Met andere woorden: zijn er gemeenten die geen gebruik maken van de mogelijkheden tot sturing die er zijn en op welke wijze worden zij daarop gewezen, zo vragen de leden van de SP-fractie.

#### *4.2. Wijziging van de Woningwet*

Het Regeerakkoord stelt, zo merken de leden van de VVD-fractie op, dat de markttoets vereenvoudigd wordt daar waar de markt middenhuur niet oppakt of niet kan oppakken. Deze leden wijzen er op dat het niet zou moeten kunnen dat gemeenten eerst zelf belemmeren dat de markt het oppakt door onredelijke eisen te stellen, om daarna de markttoets te vereenvoudigen en woningcorporaties het te laten oppakken. Hoe wordt er voorkomen dat gemeenten dit doen? Kan de regering een overzicht geven van de eisen die Amsterdam en Utrecht stellen zowel op grond van de gemeente zelf als op grond van de markt? Vanuit langetermijninvesteerders komen de klachten dat de eisen en de grondprijzen die Amsterdam en Utrecht stellen, zo onredelijk zijn dat de markt het niet kan oppakken. Hoe beoordeelt de regering deze klachten?

De leden van de VVD-fractie hebben nog enkele vragen. Klopt het dat het de bedoeling is om de markttoets af te schaffen als niet-DAEB takken van woningcorporaties middenhuur willen ontwikkelen bij grootschalige gebiedsontwikkelingen? Hoeveel markttoetsen staan er nu op het landelijke portaal van het ministerie? Hoeveel markttoetsen zijn er in 2017 en, tot nu toe, in 2018 opgezet? Bij hoeveel van deze markttoetsen heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een verklaring van geen bezwaar afgegeven? En bij hoeveel van deze markttoetsen heeft de Aw géén verklaring van geen bezwaar afgegeven en wat was de argumentatie van de Aw? Deze leden ontvangen graag een reactie van de regering op deze punten

Deze leden merken voorts op dat de Europese Commissie voorschriften heeft gegeven over de scheiding van kosten en opbrengsten tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten. Nu deze scheiding sinds 1 januari 2018 heeft plaatsgevonden, wat vindt de Europese Commissie van de huidige invulling hiervan? De leden merken op dat het achteraf ingrijpen van de Europese Commissie grote gevolgen met zich kan meebrengen voor het besluit en de bijbehorende wet en zien graag dat de regering de Europese Commissie toch consulteert, om rechtszekerheid te kunnen garanderen. Is de regering bereid dit te doen?

De leden van de GroenLinks-fractie vragen de regering hoe deze voorgestelde wetswijziging zich verhoudt tot de evaluatie van de Woningwet die nu gaande is. Acht de regering het mogelijk dat n.a.v. die evaluatie er op het punt van middenhuur nog nadere wetswijzigingen zullen volgen? Zo ja, hoe borgt de regering dat deze mogelijke nieuwe wijzigingen goed samenlopen met het voorliggende wetsvoorstel? Tot slot vernemen de aan het woord zijnde leden graag de actuele planning van de evaluatie van de Woningwet

## **5. Gevolgen voor burgers en bedrijven**

Met betrekking tot regeldrukeffecten stelt de memorie van toelichting dat de uitwerking van deze wetswijziging een doorwerking kan geven naar bedrijven. De leden van de VVD-fractie vragen hoe dit kan en wat gemeenten kunnen doen om dit zoveel mogelijk te voorkomen.

Bij de leden van de D66-fractie leven vragen over de status van de marktverkenning. Welke juridische status heeft de marktverkenning als hieruit voortvloeit dat een marktpartij als enige bereid en in staat is de werkzaamheden te verrichten? Wordt het project dan automatisch gegund? Wat is de te volgen koers als meerdere marktpartijen bereid zijn?

De leden van de GroenLinks-fractie constateren dat het in de toelichting op het wetsvoorstel niet helemaal duidelijk is wat de juridische status is van een marktverkenning en meer in het bijzonder wat de juridische status is van de uitkomst van de marktverkenning. Voor zover uit de marktverkenning blijkt dat een woningcorporatie, en alléén de woningcorporatie, bereid en in staat is een investering in middenhuur te doen, voorziet het nieuwe artikel 44c in de goedkeuringsprocedure op basis waarvan de corporatie ook daadwerkelijk de investering kan doen. De aan het woord zijnde leden vragen zich af wat de status is van een marktverkenning als hieruit voortvloeit dat een marktpartij als enige bereid en in staat is de werkzaamheden te verrichten? En wat gebeurt er als er meerdere marktpartijen zijn die dat kunnen? In de praktijk zal er doorgaans via een aanbestedingsprocedure worden bepaald met wie de gemeente in zee gaat. Dan rijst bij deze leden de vraag wat de markttoets, als de procedure hieraan vooraf is gegaan, voor een juridische betekenis heeft. Deze leden zouden hier graag een nadere toelichting op ontvangen van de regering.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen meer helderheid over de juridische status van de marktverkenning en de uitkomst van de marktverkenning. Wat gebeurt er bijvoorbeeld wanneer de uitkomst is dat een marktpartij als enige bereid is en in staat is de werkzaamheden te verrichten? Wat gebeurt er als meerdere marktpartijen hiertoe in staat zijn?

## **6. Inwerkingtreding**

De leden van de SP-fractie vragen om te voorzien in een evaluatie over 3 jaar, om te bezien of wet- en regelgeving uitwerkt zoals bedoeld en of aanpassing nodig is.

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De waarnemend griffier van de commissie,  
Hendrickx