

Vergaderjaar 2015–2016

**34 403**

## **Wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders**

**Nr. 6**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 29 maart 2016

Met veel belangstelling heb ik kennis genomen van het verslag van de vaste commissie voor Wonen en Rijksdienst over haar bevindingen inzake bovenvermeld wetsvoorstel. Ik dank de leden van de VVD-fractie, de PvdA-fractie, de SP-fractie, de CDA-fractie, de PVV-fractie, de D66-fractie, de ChristenUnie-fractie, de SGP-fractie en het lid Van Vliet voor hun bijdragen.

Ik constateer dat verschillende fracties deze inspanning om snel met voorliggend wetsvoorstel te komen, waarderen en dat zij met de regering de noodzaak inzien van een voortvarende aanpak om enerzijds de doorstroom uit de COA-centra op gang te brengen en anderzijds verdringing van de reguliere woningzoekende tegen te gaan.

Ik ga gaarne in op de gestelde vragen van de leden van de verschillende fracties. Daarbij houd ik de volgorde van het verslag zoveel mogelijk aan. Waar vragen van de leden van de verschillende fracties betrekking hebben op hetzelfde onderwerp heb ik deze evenwel in de beantwoording samengenomen.

Deze nota gaat vergezeld van een nota van wijziging met wetstechnische aanpassingen. Voor een toelichting op die wijzigingen wordt verwezen naar de nota van wijziging.

#### **1. Aanleiding**

De leden van de PVV-fractie zijn verbaasd dat de regering voornemens is om wettelijke belemmeringen uit de Woningwet weg te nemen en vragen zich af waar dit in de praktijk toe zal leiden.

Nederland kent al geruime tijd een verhoogde asielinstroom. In het bestuursakkoord tussen Rijk en medeoverheden is het belang benadrukt van een snelle doorstroom van vergunninghouders uit de asielzoekerscentra naar huisvesting in gemeenten. Uit oogpunt van draagvlak en integratie is een snelle doorstroom van groot belang om vergunning-

houders zo snel mogelijk actief deel te laten uitmaken van de Nederlandse samenleving.

De regering en medeoverheden zijn van oordeel dat de instroom van vergunninghouders niet mag leiden tot structurele verdringing van reguliere woningzoekenden in de sociale huursector. Daarom is gekozen om toegelaten instellingen in staat te stellen om onder voorwaarden te kunnen bijdragen aan het realiseren van extra huisvestingsvoorzieningen in gebouwen van derden. De tijdelijke ruimte die hiertoe wordt geboden, kan de druk verlagen op de reguliere woningvoorraad van toegelaten instellingen. Voorgestelde wijziging dient hiertoe.

De leden van de VVD-fractie vragen een toelichting op de samenhang van het wetsvoorstel met andere beleidsonderdelen. Had het niet meer voor de hand gelegen het voorliggende wetsvoorstel te combineren met de aangekondigde wijziging van de Huisvestingswet 2014, waarmee de regering van plan is de voorrang voor vergunninghouders af te schaffen, zo vragen deze leden. Ook de leden van de SP-fractie vragen hoe deze wetswijziging zich verhoudt tot de wijziging van de Huisvestingswet 2014. De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering een wijziging van de Huisvestingswet achterwege laat. Waarom is het toekennen van urgentie noodzakelijk wanneer gemeenten voor vergunninghouders op grond van de wet reeds een specifieke verantwoordelijkheid hebben om te voorzien in huisvesting, zo vragen zij.

In het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom van 27 november 2015<sup>1</sup> is een aantal maatregelen aangekondigd die samen moeten zorgen voor een sluitende aanpak voor de huisvesting van vergunninghouders. De regering heeft de afgesproken maatregelen voortvarend ter hand genomen. Zo is de subsidieregeling voor de huisvestingsvoorziening op 1 februari 2016 van kracht geworden. Ook is reeds geregeld dat toegelaten instellingen diensten mogen leveren aan bewoners van gebouwen in bezit van derden. Echter, zaken die wijziging van wet- en regelgeving vereisen nemen meer tijd in beslag.

Onderhavige wetswijziging en de wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met het afschaffen van de voorrang voor vergunninghouders dienen ieder een ander doel. De wijziging van de Woningwet biedt toegelaten instellingen de mogelijkheid om tijdelijk tegen voorwaarden een deel van de werkzaamheden in gebouwen van derden uit te voeren in het kader van de huisvesting van vergunninghouders en heeft als doel om, indien de lokale situatie dat vereist, tijdelijk en onder voorwaarden de inzet van toegelaten instellingen bij de huisvesting van vergunninghouders te verbreden. De aangekondigde wijziging van de Huisvestingswet 2014 heeft als doel gemeenten meer beleidsvrijheid te geven bij het toewijzen van de urgentiestatus aan vergunninghouders.

De regering is met de SGP-fractie van mening dat het belangrijk is dat gemeenten voldoende ruimte wordt geboden om maatwerk te kunnen leveren bij het voorzien in woonruimte, en dat het toekennen van urgentie niet noodzakelijk is wanneer gemeenten voor vergunninghouders op grond van de wet reeds een specifieke verantwoordelijkheid hebben om te voorzien in huisvesting. In samenhang leiden beide bovengenoemde wijzigingen ertoe dat meer lokaal maatwerk kan worden geboden, zowel in de toewijzing als de realisatie van huisvesting.

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2015/16, 19 637, nr. 2107

Het realiseren van de wijziging van de Huisvestingswet 2014 is thans in voorbereiding en zal naar verwachting dit voorjaar worden ingediend. De regering hecht waarde aan een zorgvuldig wetgevingsproces.

De leden van de VVD-fractie vragen voorts of de regering een strijdigheid met Europees recht ziet. Neemt een eventuele strijdigheid met Europees recht toe als toegelaten instellingen op grond van het voorgestelde artikel 45a allerlei zakelijke activiteiten verrichten, maar het doel van alternatieve huisvesting voor vergunninghouders daarbij niet wordt verwezenlijkt, zo vragen deze leden.

Alle woningen die op basis van voorgestelde wetswijziging ontstaan komen ten goede aan de doelgroep, dit zijn vergunninghouders dan wel andere huishoudens die recht hebben op een gereguleerde huurwoning bij een toegelaten instelling. Dit wijzigingsvoorstel en de daarbij aangekondigde uitwerking in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) voldoen daarmee aan het Vrijstellingsbesluit DAEB<sup>2</sup>. Tijdens de in het verleden met de Europese Commissie gevoerde discussie over de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten van toegelaten instellingen en het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009, zijn vergunninghouders geen onderwerp van gesprek geweest. Evenmin is gebleken dat werkzaamheden voor derden in de vorm van verhuur-, verbouw- en onderhoudswerkzaamheden niet zijn aan te merken als toegestane activiteiten voor toegelaten instellingen.

De leden van de SP-fractie vragen om ten aanzien van elk van de drie in de brief van 1 februari 2016<sup>3</sup> met betrekking tot de huisvesting van vergunninghouders genoemde analyses (analyse over de omvang van de doelgroep, een analyse van de wachttijden voor sociale huurwoningen en een analyse van de gemaakte prestatieafspraken) een stand van zaken of een eindproduct naar de Kamer te sturen. De leden van de CDA-fractie geven aan graag een onderbouwde raming van het aantal benodigde woningen voor vergunninghouders in de komende jaren te ontvangen, inclusief de effecten van gezinshereniging op termijn.

De resultaten van de analyse naar de omvang van de doelgroep en de gemaakte prestatieafspraken zijn opgenomen in de Staat van de volkshuisvesting en het WoON 2015. Beide zullen op 7 april aan de Tweede Kamer worden aangeboden.

De Staatssecretaris van Veiligheid en Justitie heeft vastgesteld hoeveel vergunninghouders er gehuisvest moeten worden in de eerste helft van 2016 en heeft tevens een prognose voor de tweede helft van het jaar uitgebracht. De taakstelling voor het eerste half jaar van 2016 is 20.000 te huisvesten vergunninghouders en de prognose voor de tweede helft van 2016 is 23.000 te huisvesten vergunninghouders. Deze aantallen zijn gebaseerd op het te verwachten aantal asielzoekers dat een verblijfsvergunning krijgt en het aantal vergunninghouders dat op dat moment in een asielzoekerscentrum verblijft. Ook nareizende familieleden zijn onderdeel van de taakstelling en prognose. Het landelijk aantal te huisvesten vergunninghouders wordt verdeeld naar rato van inwoner-aantal over gemeenten.

Wat de instroom van asielzoekers en vergunninghouders precies betekent voor het aantal benodigde woningen voor nu en op de langere termijn, is afhankelijk van verschillende factoren. Zo is de hoogte van de instroom van asielzoekers onzeker door beleidsmaatregelen en externe factoren.

<sup>2</sup> Besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011, PbEU, L7/3 op 11 januari 2012

<sup>3</sup> Handelingen II, 2015/16, Aanghangsel 1338

Ook zijn demografische gegevens zoals gezinssamenstelling niet vaststaand, waardoor vooraf niet exact is aan te geven welke huisvestingsvormen benodigd zijn.

De resultaten van de analyse naar de wachttijden voor huurders zal voor de zomer aan de Tweede Kamer worden aangeboden. De uitkomsten van dit onderzoek geven inzicht in de wacht- en zoektijden op de woningmarkt. Zoals aangegeven in de brief van 1 februari jl., is het, gelet op de verschillen in urgentie- en toelatingseisen bij inschrijving van woningzoekenden en de mogelijkheid om je als woningzoekende in te schrijven in meerdere regio's en gemeenten, niet mogelijk voor heel Nederland een betrouwbaar overzicht te maken van het aantal ingeschreven (urgente) woningzoekenden per regio of gemeente. Wel zijn er in een aantal regio's woonruimteverdelingsystemen waaruit de wachttijd- en zoekperiode van ingeschreven woningzoekenden kan worden bepaald.

De leden van de SP-fractie vragen naar de laatste aantallen vergunninghouders die nog in een opvanglocatie of asielzoekerscentrum zitten in afwachting van een woning. Hoe ziet de doorstroming er op dit moment uit en hoe zal deze concreet verbeteren bij het aannemen van voorliggende wetswijziging, zo vragen de leden van de SP-fractie.

Op dit moment verblijven er 16.179 vergunninghouders in een asielzoekerscentrum (peildatum 7 maart 2016). In januari en februari 2016 zijn er 5.530 vergunninghouders gehuisvest in gemeenten. De totale taakstelling voor de eerste helft van 2016 is 20.000 vergunninghouders, die op 1 juli 2016 door gemeenten gehuisvest dienen te zijn. In samenspraak met toegelaten instellingen en gemeenten zijn in het kader van het Bestuursakkoord diverse maatregelen uitgewerkt gericht op de doorstroom vanuit het COA en beperking van verdringing in de reguliere woningvoorraad. In samenhang met de andere maatregelen uit het Bestuursakkoord, zoals de subsidieregeling voor de realisatie van de huisvestingsvoorziening, stelt voorliggende wetswijziging gemeenten in staat om onder voorwaarden met de inzet van toegelaten instellingen gebruik te maken van alternatieve vormen van huisvesting, zoals verhuur van gebouwen van derden.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de regering stimuleert dat er goedkope, betaalbare en kwalitatief goede sociale huurwoningen worden gebouwd.

De regering is van mening dat de gemeente, in samenwerking met toegelaten instelling en huurdersorganisatie, het best kan inschatten aan welke woningen behoefte is. Daarom is in de Woningwet vastgelegd dat de woonvisie van de gemeente leidend is bij de bijdrage die de toegelaten instelling levert. Zij kan hiervoor de inbreng van bewoners en andere instellingen gebruiken om zo in kaart te brengen wat een passende woningvoorraad is en welke partijen daaraan kunnen bijdragen. De toegelaten instelling is verplicht om in haar bod op de visie van de gemeente te reageren. Dit is de start van de prestatieafspraken tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie. De gelijkwaardige positie van toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie acht de regering een goede waarborg dat er structureel genoeg betaalbare woningen worden gerealiseerd.

De leden van de SP-fractie vragen voorts hoeveel extra sociale huurwoningen er zijn bijgekomen sinds de regering heeft aangegeven dat er daadwerkelijk een nood in woningen is en dat er 100.000 goedkopere huurwoningen moeten worden bijgebouwd.

Er zijn in 2014 15.300 DAEB-woningen gebouwd. Overigens heeft de regering, zoals in de brief van 1 februari jl. is aangegeven<sup>4</sup>, geen eigen visie verwoord over de behoefte aan woningen. Deze behoefte is immers van vele factoren afhankelijk en vertoont naar gelang de ontwikkeling van de relevante vraag- en aanbodfactoren op lokaal niveau een gedifferentieerd beeld. In de brief wordt melding gemaakt van een onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Het EIB veronderstelt in dat onderzoek dat op middellange termijn, op macroniveau, de vraag naar gereguleerde huurwoningen beperkt zal stijgen met grosso modo 100.000 op een totaalvolume van circa 2,5 miljoen gereguleerde huurwoningen.

De leden van de SP- en CDA-fractie vragen naar de stand van zaken met betrekking tot de afspraken die zijn gemaakt in het Bestuursakkoord en specifiek naar de subsidieregeling voor de huisvesting van 14.000 vergunninghouders.

Daarnaast willen de leden van de SP-fractie weten of het beschikbare subsidiebedrag van totaal € 87,5 miljoen ook voor deze doeleinden kan worden ingezet.

Sinds 1 februari jl. kunnen verhuurders een voorgenomen investering in de realisatie van een huisvestingsvoorziening voor vergunninghouders aanmelden bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). In de maand februari zijn 335 aanvragen ingediend, hetgeen 2.563 plekken voor vergunninghouders betreft. RVO heeft deze aanvragen momenteel in behandeling. Uit een eerste analyse van deze gegevens blijkt dat een aantal aanvragen dubbel is ingediend; naar verwachting zullen 325 aanvragen inhoudelijk worden behandeld. Deze aanvragen tellen op tot een voorgenomen realisatie van 1647 wooneenheden voor vergunninghouders. Als deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden gaat het om een te beschikken subsidiebedrag van € 10.3 miljoen, op het in totaal beschikbare subsidiebedrag van € 87 miljoen (ongeveer 12% van het totale budget voor de aanvragen in februari). Uiteraard geldt ook voor de actuele cijfers dat het voorgenomen investeringen betreft en dat het aantal aanvragen dat uiteindelijk beschikt gaat worden hiervan kan afwijken. Er is nog geen informatie bekend over of deze voornemens tijdelijke of structurele huisvesting betreffen. Ook is het nog niet bekend wanneer deze projecten precies opgeleverd gaan worden; er zijn op dit moment nog geen vergunninghouders gehuisvest in een gesubsidieerde huisvestingsvoorziening. Wanneer RVO na goedkeuring van een aanvraag een budgetreserveringsverklaring afgeeft, dient de huisvestingsvoorziening binnen 24 maanden opgeleverd en bewoond te zijn.

Indien de toegelaten instelling gebruik maakt van de subsidieregeling staat het haar vrij de subsidie voor een deel uit te geven aan leefbaarheid, mits de uitgaven onder het afgesproken bedrag in de prestatieafspraken blijven.

De leden van de CDA-fractie vragen of de recente taakafbakening van de toegelaten instellingen niet te streng was niet nu blijkt dat de regering de toegelaten instellingen nodig heeft voor de huisvesting van vergunninghouders.

De Woningwet, die in Tweede en Eerste Kamer met algemene stemmen is aanvaard, heeft als uitgangspunt dat toegelaten instellingen zich beperken tot hun kernactiviteiten. Het uitvoeren van werkzaamheden in woningen die niet tot het bezit van toegelaten instellingen behoren, is in beginsel geen kernactiviteit. Het huisvesten van vergunninghouders is wel een

<sup>4</sup> Handelingen II, 2015/16, Aanhangsel 1338

kerntaak van toegelaten instellingen. Daar is met de invoering van de gewijzigde Woningwet geen verandering in gekomen.

Met het wetsvoorstel wordt het tijdelijk – gedurende 5 jaar – mogelijk gemaakt dat toegelaten instellingen ten behoeve van vergunninghouders werkzaamheden kunnen verrichten in gebouwen van derden. Gelet op de uitzonderlijke situatie is het wetsvoorstel voorzien van een tijdshorizon van vijf jaar. Daarna vervalt de uitbreiding van het werkgebied.

De leden van de CDA-fractie geven aan steeds te hebben benadrukt dat de instroom van vergunninghouders niet mag leiden tot verdringing van reguliere woningzoekenden op de lijsten van woningzoekenden. Zij vragen hoe dit wetsvoorstel aan dat uitgangspunt bijdraagt.

Op basis van de Huisvestingswet 2014 worden gemeenten geacht te voldoen aan de taakstelling om een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten. De huisvesting van vergunninghouders kan worden gerealiseerd door toewijzing van vrijkomende woningen, uit de sloop of verkoop halen van bestaande woningen of door nieuwbouw. Met het voorliggende wetsvoorstel wordt het pallet aan mogelijkheden om vergunninghouders te huisvesten tijdelijk vergroot. De voorgenomen maatregelen moeten ertoe leiden dat de druk op de woningmarkt als gevolg van de instroom van vergunninghouders wordt gematigd en de reguliere woningzoekende minder wordt verdrongen.

De leden van de D66-fractie vragen zich af of het huisvesten van vergunninghouders in kantoorgebouwen effect heeft op de spreiding van vergunninghouders binnen de gemeente en door Nederland.

De spreiding van vergunninghouders over Nederland wordt geregeld door een taakstelling per gemeente op te leggen voor het aantal te huisvesten vergunninghouders in die gemeente. Voor de manier waarop vergunninghouders vervolgens kunnen worden gehuisvest, kan onder andere naar leegstaande kantoren worden gekeken. Deze kantoren staan verspreid in Nederland. Extra spreiding kan worden aangebracht door ook andere doelgroepen in de leegstaande kantoren te huisvesten. Daarnaast zijn er andere vormen van huisvesting mogelijk voor de huisvesting van vergunninghouders. Hiermee lijken er voor gemeenten genoeg mogelijkheden aanwezig te zijn om, met het oog op de integratie van deze groep, een eventuele spreiding van vergunninghouders in gemeenten te bewerkstelligen.

Daarnaast vragen deze leden zich af wat er met de kantoorgebouwen gaat gebeuren als er geen vergunninghouders meer in gehuisvest hoeven te worden en of de gebouwen dan nog steeds voor bewoning beschikbaar zijn.

Of de gebouwen na het vertrek van de vergunninghouders voor bewoning beschikbaar blijven, hangt af van het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente en de wensen van de pandeigenaar. De gebouwen kunnen gedurende tien jaar door de toegelaten instelling worden geëxploiteerd. Vijf jaar na inwerkingtreding van dit voorstel zal geen nieuwe toestemming worden verleend.

De regering verwacht dat er na afloop van de opdracht een passende oplossing wordt gevonden voor deze kantoren.

De leden van de D66-fractie vragen zich voorts af wat wordt verstaan onder het kostendekkend verhuren van rijksgebouwen aan gemeenten. Wordt het mogelijk dat het Rijksvastgoedbedrijf financieel slechte assets

van de eigen balans, naar die van de gemeente verplaatst, en zo ja, wat de mening van de regering hierover is, zo vragen deze leden.

Onder het kostendekkend verhuren van rijksgebouwen wordt verstaan dat het rijksvastgoed aan gemeenten wordt verhuurd tegen een huurprijs die wordt vastgesteld op basis van de kosten die op het gebouw rusten. Dit betreft een standaard vergoeding voor apparaatskosten voor het afsluiten van de overeenkomst, het beheren van de overeenkomst, het opzeggen van de overeenkomst en, in de gevallen waarbij het nodig is om het kwaliteitsniveau van het gebouw te bewaken met als doel het in gelijke staat terug te krijgen, de kosten van een opname vooraf en achteraf. Daarnaast worden de gederfde inkomsten (renteverlies door uitgestelde verkoop tegen marktprijs) verrekend in de kostendekkende huurprijs.

Kosten die niet verrekend zijn in de kostendekkende huurprijs, maar wel worden doorberekend aan de hurende gemeente betreffen de heffingen over het gebouw, zoals rioolheffing, afvalstoffenheffing, waterschapslasten en OZB (ook het eigenaarsdeel OZB) en de kosten voor dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. De reden hiervoor is dat de functie wordt gewijzigd en de aanpassingen die dat met zich mee brengt ook invloed kunnen hebben op het casco.

Met het verhuren van rijksvastgoed worden geen financieel slechte assets van de eigen balans van het Rijksvastgoedbedrijf naar die van de gemeente verplaatst. Bij het afsluiten van de huurcontracten worden namelijk geen afschrijvingskosten meegenomen in de kostendekkende huurprijs. Daarnaast geldt dat de gebouwen, indien van toepassing zelf gecorrigeerd naar een lagere boekwaarde, ten laste komen van het resultaat van het Rijksvastgoedbedrijf.

## **2. Hoofdpijnen van het voorstel**

### *2.1 Markttoets*

De leden van de fracties van de VVD, de PvdA, de SP en de ChristenUnie en het lid van Vliet stellen vragen die verband houden met de markttoets die een gemeente moet uitvoeren voordat een toegelaten instelling over mag gaan tot het verhuur en beheren van panden van derden. Zo vragen de leden van de SP-fractie naar de rechtvaardiging van de markttoets. De leden van de PvdA-fractie vragen in hoeverre de regering interesse van marktpartijen verwacht, gelet op de verwachte opbrengsten. Ook vragen deze leden welke bestuurlijke lasten met deze markttoets gemoeid zullen zijn, de invloed op de doorlooptijd en of de regering de markttoets wil heroverwegen als blijkt dat er nauwelijks interesse van marktpartijen is. De leden van de ChristenUnie vragen wat er gebeurt als zich een marktpartij meldt, maar geen aantrekkelijk aanbod doet. Het lid Van Vliet vraagt op zijn beurt waarom is gekozen voor een lichte vorm van een markttoets in plaats van de reguliere markttoets.

Werkzaamheden voor derden, zoals het verhuren/exploiteren van bezit van derden, behoren niet tot de kerntaak van toegelaten instellingen. Ook andere partijen (makelaars, beheerders) zouden deze werkzaamheden kunnen uitvoeren. Met de gekozen verlichte markttoets wordt geborgd dat op een snelle en transparante wijze wordt geïnventariseerd of marktpartijen interesse hebben om werkzaamheden in gebouwen van derden te verrichten, tegen voor de pandeigenaar acceptabele voorwaarden.

Zoals gesteld in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel, is het onzeker of marktpartijen op alle locaties deze werkzaamheden in voldoende mate op zich kunnen of willen nemen. Dit verschilt per gebouw

dat beschikbaar wordt gesteld en de voorwaarden die de gemeente en pandeigenaar stellen. Een aantal gebouwen is gemakkelijk geschikt te maken voor bewoning, zoals bestaande leegstaande woningen. Ook zijn er gebouwen die voor langer dan tien jaar beschikbaar worden gesteld of tegen een zeer lage vergoeding. In al deze gevallen moeten marktpartijen in de gelegenheid zijn om hun interesse kenbaar te maken. In overleg met de pandeigenaar kunnen zij bepalen of er een rendabele businesscase kan worden gemaakt, al dan niet met nadere voorwaarden. Opgemerkt zij dat marktpartijen niet gebonden zijn aan het maximale investeringsbedrag van € 10.000, het minimale percentage van 50% vergunninghouders en de maximumlooptijd van tien jaar. Het is reëel te veronderstellen dat marktpartijen voor de werkzaamheden die zij leveren ten behoeve vergunninghouders een marktconforme vergoeding in rekening brengen.

De voorgestelde verlichte vorm stelt, omdat het verhuren aan vergunninghouders een DAEB-activiteit is, geen eisen aan het marktconform opereren; zo wordt er geen rendementseis gesteld. Uiteraard maken toegelaten instellingen eigenstandig de afweging of de werkzaamheden passen in hun financiële en maatschappelijke doelstellingen. Bovendien toetst de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Autoriteit) op de financiële risico's van het project voor de toegelaten instelling als geheel.

In het BTIV zal de procedure voor de markttoets worden opgenomen. De procedure voorkomt dat marktpartijen zullen worden gepasseerd, maar laat tegelijk zo veel mogelijk keuzevrijheid bij de pandeigenaar, zodat deze kan kiezen voor de voor hem best passende positie.

De procedure ziet er als volgt uit:

- de pandeigenaar geeft bij de gemeente aan welk gebouw beschikbaar komt en voor hoe lang. Hij geeft aan hoe hij wil dat het gebouw na de contractduur wordt opgeleverd;
- de gemeente publiceert deze informatie gedurende twee weken op een duidelijk vindbare plaats;
- marktpartijen zien welk gebouw er beschikbaar komt en kunnen zelf bepalen of ze met de pandeigenaar in contact willen komen om zich aan te bieden;
- indien er binnen deze twee weken geen voor de pandeigenaar passende propositie door een marktpartij wordt gedaan, dan kan de pandeigenaar desgewenst met een toegelaten instelling in overleg treden. Hiervoor zijn geen wettelijke criteria opgenomen; de pandeigenaar bepaalt zelf welke voorwaarden hij stelt. Dat mogen dus ook eisen zijn ten aanzien van integriteit, omzet, financiële situatie en ervaring met soortgelijke werkzaamheden. De verwachting is dat de pandeigenaar in overleg met de gemeente zal kiezen voor die partij die het beste totaalaanbod doet;
- wil de pandeigenaar dat de toegelaten instelling de werkzaamheden op zich neemt, dan moet de gemeente bij de Autoriteit verklaren dat de werkzaamheden nodig zijn om te voldoen aan de taakstelling van de Huisvestingswet 2014 en dat bovenstaande procedure is doorlopen.

De leden van de SP-fractie vragen of een markttoets geen vertraging oplevert, terwijl snelheid is geboden. Ook de leden van de fractie van de ChristenUnie vragen of dit niet onnodig snelle realisatie van voldoende wooneenheden hindert.

De markttoetsprocedure duurt in totaal twee weken. Bestuurlijke lasten die hiermee gepaard gaan houden verband met het publiceren van de opdracht en het tekenen van een verklaring. Om dit zo snel mogelijk te laten verlopen zal een standaardverklaring voor de gemeente en een standaard toestemmingsformulier voor de toegelaten instelling



beschikbaar worden gesteld. De regering acht dit aanvaardbaar gezien de afweging tussen een snelle procedure en voldoende ruimte laten aan marktpartijen.

De leden van de VVD-fractie vragen ten slotte waarom de markttoets wordt geregeld bij algemene maatregel van bestuur en niet in het wetsvoorstel zelf.

Indien na een aantal jaren blijkt dat er wel of juist geen grote interesse van marktpartijen is, of er andere redenen zijn om de voorwaarden waaronder een toegelaten instelling toestemming verkrijgt te veranderen, kan dat via wijziging van het BTIV. Het opnemen in het BTIV in plaats van in de Woningwet geeft dan ook de benodigde flexibiliteit om tijdig in op deze ontwikkelingen te kunnen inspelen.

## *2.2 Vereiste van minimaal 50% vergunninghouders bij aanvang*

De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe de zakelijke activiteiten van de toegelaten instellingen zich verhouden tot het feit dat ook andere doelgroepen toegang kunnen krijgen tot de nieuwe woongelegenheden. Hoe wordt het risico ondervangen dat wanneer vergunninghouders snel naar elders verhuizen, de betrokken toegelaten instelling daarna tien jaar lang zakelijke activiteiten verricht ten behoeve van de verhuurder, zo vragen deze leden.

Het kan voorkomen dat binnen de looptijd van de opdracht tussen pandeigenaar en toegelaten instelling er te weinig vergunninghouders op een woning wachten om het minimum van 50% te kunnen halen. In dat geval is het de toegelaten instelling toegestaan om de woningen in het gebouw te verhuren aan andere woningzoekenden uit de doelgroep op basis van de Woningwet, zoals studenten. Zo wordt het leegstandsrisico zo veel mogelijk beperkt en komen alle woningen te allen tijde ten goede aan de doelgroep volgens de Woningwet. Van zakelijke activiteiten ten behoeve van de verhuurder buiten de doelgroep is dan ook geen sprake.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen op basis waarvan de Autoriteit beoordeelt of een lager percentage dan 50% geoorloofd is.

De gemeente heeft, als eerstverantwoordelijke voor de uitvoering van de taakstelling, het best zicht op de behoefte aan extra huisvesting die nodig is om aan de taakstelling te kunnen voldoen. Zij kan dan ook het beste beoordelen of een lager percentage dan 50% verantwoord is met het oog op het kunnen voldoen aan de taakstelling. Het is echter nadrukkelijk niet beoogd dat tijdelijke uitbreiding van het werkdomein wordt gebruikt om voornamelijk andere huishoudens dan vergunninghouders te huisvesten in gebouwen van derde partijen. Er is dan ook voor gekozen om in het BTIV te regelen dat de Autoriteit kan optreden indien zij van de gemeente een verklaring ontvangt dat de woningen in het gebouw voornamelijk aan anderen dan aan vergunninghouders worden toegewezen, terwijl deze woningen nodig zijn om aan de taakstelling te voldoen. Met de bepaling dat de Autoriteit optreedt bij een signaal van de gemeente wordt voorkomen dat de Autoriteit moet treden in de toekomstige bestemming van het gebouw of de woonbehoeften van de wachtende vergunninghouders. De in de memorie van toelichting geschetste steekproef door de Autoriteit is niet langer aan de orde en zal niet worden opgenomen in het BTIV.

In het BTIV zullen de gronden worden opgenomen om de toestemming voor de werkzaamheden in te trekken. Ook is denkbaar dat (na hoor en wederhoor met lokale partijen) de situatie met behulp van de reguliere

interventies zodanig wordt aangepast dat weer binnen de kaders van de wet wordt gehandeld.

De leden van de SP-fractie vragen waarom niet voor meer doelgroepen een uitzondering wordt gemaakt op het werkdomein en of de regering ervoor openstaat om ook voor andere nijpende of kwetsbare doelgroepen het werkdomein, al dan niet tijdelijk, te verruimen.

Werkzaamheden voor derden, zoals het verhuren van bezit van derden, behoren, zoals gezegd, niet tot de toegestane taken van toegelaten instellingen. Ook andere partijen (makelaars, beheerders) zouden in beginsel deze werkzaamheden kunnen uitvoeren. Bovendien bestaat het risico dat met werkzaamheden voor derden constructies worden aangegaan die niet transparant zijn en waar eenzijdig de exploitatierisico's bij de toegelaten instelling worden neergelegd.

Voor vergunninghouders wordt tijdelijk onder strikte voorwaarden een uitzondering voorgesteld op het werkdomein. Hier is namelijk zeer snel grote behoefte aan tijdelijke huisvesting, terwijl dit niet ten koste mag gaan van de reguliere woningzoekende. Het is de vraag of marktpartijen in alle gebieden aan de gewenste capaciteit kunnen voldoen. De vraag naar woningen voor andere doelgroepen is niet van een dergelijke omvang en urgentie. Overigens wordt momenteel, naar aanleiding van de motie Ronnes<sup>5</sup>, onderzoek gedaan naar andere vormen van werkzaamheden voor derde partijen. Naar verwachting zal ik de Tweede Kamer hierover voor de zomer nader informeren.

De leden van de D66-fractie vragen of gemeenten hebben aangegeven dat zij graag gemengd willen huisvesten. Ook vragen deze leden hoe de regering spreiding en integratie van vergunninghouders stimuleert.

De gemeente heeft het beste zicht op de behoefte aan spreiding en integratie van vergunninghouders, vaak in nauw overleg met de toegelaten instellingen en andere instanties. De regering draagt hier met dit wetsvoorstel aan bij door gemengd wonen mogelijk te maken. Daarnaast kunnen gemeenten, huurdersorganisaties en toegelaten instellingen afspraken maken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Zoals afgesproken in het Bestuursakkoord wordt middels het participatieverklaringstraject een extra impuls aan integratie gegeven, bijvoorbeeld in de vorm van ondersteuning bij praktische zaken, integratie en participatie. Hierover vinden momenteel gesprekken plaats met de VNG.

Een aantal gemeenten en pandeigenaren heeft aangegeven dat zij naast vergunninghouders ook andere huishoudens in de beschikbare gebouwen willen huisvesten. Hiervoor geven zij een aantal redenen, waaronder integratie van de vergunninghouders en het aanpakken van wachtlijsten voor andere doelgroepen. De percentages waaraan zij denken verschillen. Wel hebben zij aangegeven zich te kunnen vinden in een minimumpercentage van 50% vergunninghouders bij aanvang van de verhuur.

### *2.3 Investeringsmaximum van € 10.000 per verhuureenheid*

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen zich af of de specifieke begrenzing op het investeringsbedrag nodig is omdat de Autoriteit de bevoegdheid heeft om aanvragen af te wijzen vanwege de financiële risico's. Zij vragen of dit geen onnodige rem zet op de snelle verbouw van geschikte gebouwen.

---

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2015/16, 19 367, nr. 2109.

De financiële vereisten aan de werkzaamheden dienen twee doelen. De begrenzing van het investeringsbedrag stimuleert gemeenten, pandeigenaars en toegelaten instellingen om voor de minst ingrijpende oplossing te kiezen; hetgeen leidt tot een snellere realisatie van de tijdelijke huisvesting en kostenefficiënte inzet van publieke middelen. Het maximumbedrag zorgt ervoor dat naar oplossingen wordt gezocht die zo snel mogelijk kunnen worden toegepast en waar relatief weinig investeringen voor nodig zijn. Dit betekent dat bijvoorbeeld een gebouw waarin reeds is voorzien in riolering, isolatie en brandveiligheidsvoorzieningen, eerder in aanmerking komt dan een gebouw waarin nog veel moet worden geïnvesteerd. Vanwege het tijdelijke karakter van de maatregel dient de begrenzing van het investeringsbedrag voor de toegelaten instelling ook om een eventuele onrendabele top voor de toegelaten instelling te maximeren. Het betreft immers een investering door een toegelaten instelling in een pand van een derde, waardoor de vruchten van een eventuele waardeontwikkeling als gevolg van de investering niet aan de toegelaten instelling toevallen. Indien de gemeente en pandeigenaars een hoger ambitieniveau van investeringen nastreven, dan kunnen zij daar additioneel aan bijdragen.

Naast de maximering van het investeringsbedrag door de toegelaten instelling, toetst de Autoriteit onverkort op de financiële risico's van het project voor de toegelaten instelling als geheel. Dit criterium is opgenomen om te voorkomen dat een toegelaten instelling een te groot financieel risico aangaat. Als voorbeeld kan gedacht worden aan een toegelaten instelling van een kleine omvang die een groot aantal panden op basis van dit wetsvoorstel wil verbouwen.

De leden van de SP-fractie vragen zich af waar de grens van € 10.000 per verhuureenheid op is gebaseerd.

Er mag maximaal € 10.000 per beoogde verhuureenheid worden geïnvesteerd om een gebouw van een derde geschikt te maken voor bewoning. In een gebouw waarin vier verhuureenheden worden gerealiseerd, mag dus maximaal € 40.000 worden geïnvesteerd. Deze grens is afgestemd op initiatieven die momenteel in het land worden uitgewerkt voor de realisatie van tijdelijke onzelfstandige woonruimte in bestaande gebouwen. De regering maakt uit de initiatieven die momenteel in het land worden uitgewerkt op dat de begrenzing van het investeringsbedrag niet als klemmend zal worden ervaren.

De leden van de SP-fractie vragen wat precies bedoeld wordt met «in beperkte mate verbouwen», en waar de grens ligt wat wel en niet mag. De leden van de PvdA-fractie vragen zich af welke werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden voor het bedrag van € 10.000.

Er is een grens gesteld aan de hoogte van de investering die nodig is om het pand geschikt te maken voor bewoning. Het is de toegelaten instelling toegestaan hiervoor tot maximaal € 10.000 ex. BTW per beoogde verhuureenheid aan directe kosten te maken, ongeacht of deze zal worden bewoond door een vergunninghouder. Er zijn geen nadere voorschriften gegeven over wat wordt bedoeld met in stand houden of treffen van voorzieningen; dat zal per gebouw verschillen.

Voor € 10.000 kunnen verbouwkosten voor de kleine verbouwingen worden uitgevoerd, zoals het plaatsen van wanden, keukens en extra toiletten en douches in gebouwen alsmede het verzorgen van de aansluitingen op de bestaande waterpunten, afvoerinstallaties en klimaatinstallaties. Dergelijke verbouwingen kunnen worden gerealiseerd voor een prijs van € 10.000 per onzelfstandige kamer met een levensduur

van 10 jaar, indien voor het plaatsen van de keukens, douches en toiletten locaties in de gebouwen worden gekozen dichtbij bestaande toevoeren en afvoeren.

Voor zelfstandige kamers is de verbouwingsprijs over het algemeen hoger, omdat het leidingwerk duurder wordt en vloeren verhoogd of plafonds verlaagd moeten worden om het leidingwerk weg te werken. Ook hier blijken innovatieve oplossingen mogelijk voor een prijs van € 10.000. Zo is in het gebouw van het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid door de Rijksbouwmeester een zelfstandige woonunit geplaatst voor een prijs onder de € 10.000.

De leden van de fracties van de PvdA en de ChristenUnie vragen zich af of de pandeigenaar van het gebouw aanvullende werkzaamheden mag uitvoeren boven de grens van € 10.000 die is gesteld voor de maximale investeringskosten van een toegelaten instelling in gebouwen van derden.

Het voorliggende wetsvoorstel ziet op een uitbreiding van het werkdomein van toegelaten instellingen in gebouwen van derden, niet op een inperking van het eigendomsrecht. Dit betekent dat eigenaren in hun eigen gebouwen al hun gewenste investeringen mogen uitvoeren (mits ze voldoen aan de relevante wet- en regelgeving in dit kader). In het voorliggende wetsvoorstel is uitsluitend geregeld dat toegelaten instellingen mogen investeren in gebouwen van derden, maar wel tot een bedrag van maximaal € 10.000 per verhuureenheid.

De leden van de SP-fractie vragen zich voorts af of de begrenzing aan de investeringskosten niet ten koste zal gaan van de duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid.

Ten aanzien van de investeringen in gebouwen geldt dat deze moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Hierin is regelgeving opgenomen teneinde gebouwen voldoende veilig en leefbaar zijn. De bouwregelgeving ziet er verder op dat bij verbouwingen de kwaliteit van het gebouw niet verslechtert en dit dus niet ten koste gaat van de duurzaamheid. Verder geldt dat het hergebruiken van leegstaande gebouwen op zichzelf als duurzaam kan worden gezien.

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen zich af of de regering bereid is de voorstellen ten aanzien van het maximaal toegestane investeringsbedrag aan te passen indien meer wordt geïnvesteerd in energiezuinige huisvesting. Deze leden vragen zich af of de regering bereid is de voorstellen ten aanzien van het maximaal toegestane investeringsbedrag aan te passen indien meer wordt geïnvesteerd in energiezuinige huisvesting.

De regering is niet voornemens het maximaal toegestane investeringsbedrag voor toegelaten instellingen in gebouwen van derden aan te passen indien meer wordt geïnvesteerd in energiezuinige huisvesting. De reden hiervoor is dat het hier gaat om investeringen in gebouwen van derden ten behoeve van tijdelijke huisvesting. De regering vindt het daarbij niet wenselijk dat gebouwen van derden op deze wijze worden verduurzaamd met middelen van de toegelaten instelling. Indien de gebouweigenaar een hoger ambitieniveau van energieprestaties nastreeft, dan ligt het in de rede dat deze zelf een additionele investeringsbijdrage levert. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van bestaande subsidies ten behoeve van verduurzaming.

De leden van de PvdA-fractie zijn benieuwd hoe het bedrag van € 10.000 zich verhoudt tot de subsidieregeling voor tijdelijke huisvesting voor vergunninghouders. Ook vragen deze leden zich af of betrokken partijen met een investeringsbedrag van € 10.000 voldoende armslag hebben voor de realisering van de benodigde woonruimte.

Op basis van een investeringsbedrag van € 10.000 is een sluitende business case voor toegelaten instellingen in gebouwen van derden haalbaar. Er zijn alternatieve investeringsvormen denkbaar. Zo mag de pandeigenaar van het vastgoed in zijn gebouw voor zijn rekening en risico tot een ongelimiteerd bedrag investeren. Daarnaast kan een toegelaten instelling ook een gebouw kopen, waarvoor vervolgens geen limieten gelden ten aanzien van de investeringskosten. Hiermee wordt verwacht dat betrokken partijen voldoende armslag hebben om de benodigde woonruimte te kunnen realiseren.

Het bedrag van € 6.250,- in de door deze leden genoemde subsidieregeling, is het bedrag dat de subsidieontvanger krijgt per verhuureenheid die aan een vergunninghouder wordt verhuurd. Bij investeringen van toegelaten instellingen in een gebouw van een derde kan zowel de toegelaten instelling als de derde de subsidieontvanger zijn, afhankelijk van de onderlinge afspraken.

Het bedrag van € 10.000,- is het maximumbedrag dat toegelaten instellingen per eenheid kunnen investeren, ongeacht of de eenheden bewoond worden door vergunninghouders of niet. In het BTIV zal de eis worden opgenomen dat bij aanvang tenminste 50% van de eenheden door vergunninghouders bewoond moet worden.

#### *2.4 Tijdelijkheid van de uitbreiding van het werkgebied*

De leden van de fracties van de VVD, de PvdA, de SP en de SGP en het lid van Vliet stellen allen vragen over de tijdelijke aard van de maatregelen in het wetsvoorstel.

Zo vragen de leden van de CDA-fractie zich af waarom de nu voorgestane maatregelen tijdelijk zouden moeten zijn. De leden van de PvdA-fractie vragen op hun beurt hoe de regering zorgt voor tijdige evaluatie of het automatisch vervallen van de uitbreiding, terwijl de leden van de SGP-fractie vragen waarom niet gekozen is voor een verplichting om elke vijf jaar te toetsen of nog behoefte bestaat aan de voorgestelde regeling. De leden van de SP-fractie vragen wie de tijdelijkheid bepaalt. Deze leden verzoeken de regering wanneer de wetswijziging verloopt, en de oorspronkelijke wetstekst weer van kracht wordt, dit in een voorhang aan de Kamer aan te bieden.

De huisvesting van vergunninghouders is een urgent vraagstuk. Om deze reden acht de regering het wenselijk dat tijdelijk in die situaties waarin marktpartijen onvoldoende in de benodigde behoeften kunnen voorzien, toegelaten instellingen onder voorwaarden werkzaamheden ten behoeve van vergunninghouders kunnen verrichten. Hiermee komt de uitstroom uit de COA-centra op gang en wordt beoogd verdringing van reguliere woningzoekenden te beperken. Deze uitbreiding geeft alle lokale partijen in de woningmarkt ruimschoots de gelegenheid om de voorraad passend te maken op de voorziene vraag.

Mocht blijken dat een blijvende betrokkenheid van toegelaten instellingen wenselijk is bij werkzaamheden voor derden ten behoeve van vergunninghouders, dan zou dit in de vorm van een aanpassing van de wet moeten

worden toegestaan. De regering vindt een beoordeling daarvan op dit moment nog te vroeg.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of aan deze wet een horizonbepaling zou moeten worden toegevoegd.

In het wetsvoorstel is reeds voorzien in een horizonbepaling. Het wetsvoorstel is zo vormgegeven dat artikel 45a, waarin de uitbreiding van het werkgebied van toegelaten instellingen wordt geregeld, na vijf jaar automatisch vervalt. Artikel I, onderdeel E, waarin het vervallen van artikel 45a is geregeld, treedt op grond van artikel II in werking vijf jaar na inwerkingtreding van artikel I, onderdeel A en B.

Het lid van Vliet vraagt hoe wordt geborgd dat deze uitbreiding van het werkgebied van toegelaten instellingen niet ten koste gaat van mensen die (soms al heel lang) op de wachtlijst staan.

Belangrijk onderdeel van het stelsel voor toegelaten instellingen, zoals dat nu in de Woningwet is verankerd, vormen de prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisaties en toegelaten instellingen. In dit samenspel op lokaal niveau kan worden bezien in welke mate toegelaten instellingen gebruik maken van de mogelijkheid om gebouwen van derden in te zetten, dan wel andere maatregelen getroffen kunnen worden om te voorzien in de woningbehoefte. Dit is een vraag die op lokaal niveau speelt en beantwoord moet worden. De mate waarin gebruik gemaakt van deze nieuwe mogelijkheid, zal worden gemonitord via de verantwoordingsgegevens die de toegelaten instelling jaarlijks moet opstellen. Jaarlijks ontvangt de Tweede Kamer een rapportage over de prestaties van toegelaten instellingen in de Staat van de volkshuisvesting. Hiermee kan de Tweede Kamer worden geïnformeerd over de effecten van dit wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie willen graag weten hoe het overgangsrecht eruit ziet.

Het overgangsrecht is geregeld in artikel I, onderdeel F, waarmee een nieuw artikel 131 wordt ingevoegd in de Woningwet. Op grond van dat artikel blijft het voor toegelaten instellingen aan wie toestemming is verleend om de werkzaamheden van artikel 45a te verrichten, ook na het vervallen van dat artikel toegestaan om die werkzaamheden onder dezelfde voorwaarden te blijven verrichten gedurende de periode dat daarvoor toestemming is verleend (maximaal tien jaar).

## **2.5 Overig**

Er is, in antwoord op de leden van de SP-fractie, tot op heden geen beroep gedaan op het verruimde werkdomein als gevolg van de Beleidsregel experiment huisvesting vergunninghouders, zo ook niet voor huismeesterswerkzaamheden. Meerdere toegelaten instellingen en gemeenten hebben aangegeven dat zij gebruik willen maken van verbouw- en verhuurwerkzaamheden verricht door toegelaten instellingen. Gelet op de urgentie van het vraagstuk, heeft de regering evenwel gekozen om de wettelijke maatregelen die al op korte termijn konden worden gerealiseerd, zoals de voorgenoemde beleidsregel, zo snel mogelijk in gang te zetten.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering er niet voor heeft gekozen om de beleidsregel op basis van het experimenteerartikel uit de Woningwet uit te breiden, maar in plaats daarvan met een tijdelijke wetswijziging te komen.

Het is op basis van de Woningwet niet toegestaan dat toegelaten instellingen werkzaamheden verrichten voor gebouwen die niet in hun eigen bezit zijn. Ook is er in dit artikel hierbij geen delegatiebepaling opgenomen; dat wil zeggen dat het niet mogelijk is om in het BTIV of in een beleidsregel uitzonderingen te maken of extra voorwaarden te stellen. Daarom is een wetswijziging noodzakelijk.

Een dergelijke delegatiebepaling bestond al wel voor het leveren van diensten aan bewoners: in het zesde lid van artikel 45 van de Woningwet staat dat hierover nadere voorschriften kunnen worden gegeven in het BTIV. In het BTIV is tevens een mogelijkheid opgenomen voor experimenten, waarbij tijdelijk kan worden afgeweken van de regels in het BTIV (artikel 125). Deze mogelijkheid bestaat, zoals gezegd, niet voor het uitvoeren van de werkzaamheden waarop dit wetsvoorstel ziet.

De leden van de SP-fractie vragen voorts of met het voorliggende wetsvoorstel toegelaten instellingen nog steeds huismeesterstaken kunnen verrichten, breder dan onderhoudswerkzaamheden. Tevens vragen deze leden op welke manier deze huismeesterstaken bekostigd worden. Gaat dit ten koste van het leefbaarheidsbudget per sociale huurwoning, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De regering is met de SP-fractie van mening dat een prettige en veilige woonomgeving rondom de beschikbaar gestelde gebouwen van belang is. Daarom wordt met het wetsvoorstel voorgesteld dat, indien de toegelaten instelling op grond van deze wetswijziging woningen verhuurt, zij in en om deze woningen leefbaarheidstaken, waaronder huismeesterstaken, mag uitvoeren. Hierbij gelden de reguliere voorschriften. De woningen die op grond van deze wetswijziging worden verhuurd, mogen worden meegerekend om het beschikbare bedrag voor de leefbaarheid te bepalen. Op deze manier leiden de leefbaarheidsuitgaven rondom deze woningen niet tot minder leefbaarheidsuitgaven ten behoeve van de bewoners in het eigen bezit van de toegelaten instelling.

De leden van de SP-fractie vragen welke verbonden ondernemingen of samenwerkingsvennootschappen worden bedoeld.

Verbonden ondernemingen als bedoeld in de Woningwet zijn ondernemingen waarin de toegelaten instelling een aandeel heeft. Indien dit meer dan 50% van de aandelen betreft, dan wordt gesproken van een dochtermaatschappij. Ook kan een verbonden onderneming een rechtspersoon of vennootschap zijn waarmee de toegelaten instelling anderszins een duurzame band heeft, zoals het hebben van stemrecht. Een samenwerkingsvennootschap is een vennootschap die uitsluitend door toegelaten instellingen is aangegaan.

Tevens vragen de leden van de SP-fractie of de woningen van een derde partij, die verhuurd worden door een toegelaten instelling, meetellen voor de verhuurderheffing die een verhuurder moet betalen.

De verhuurderheffing geldt voor rechtspersonen die meer dan 10 huurwoningen in bezit hebben. Als een toegelaten instelling woningen van een derde partij huurt, en de woningen dus niet in bezit krijgt, zullen voor de toegelaten instelling deze woningen niet betrokken hoeven te worden in de aangifte verhuurderheffing. De toegelaten instelling is over deze woning geen verhuurderheffing verschuldigd. Als de eigenaar van de woning (degene op wiens naam de WOZ-beschikking is afgegeven) minder dan 10 huurwoningen in bezit heeft, is in het geheel geen verhuurderheffing over deze woningen verschuldigd.

De leden van de SGP-fractie vragen de regering om een toelichting op het begrip huisvesting in artikel 28 van de Huisvestingswet en de relatie met het begrip woonruimte.

In de Huisvestingswet 2014 wordt het begrip woonruimte gedefinieerd en gebezigd omdat het merendeel van die wet ziet op woonruimte die de gemeente al dan niet onder de huisvestigingsvergunning wil brengen, dan wel onder de vergunningplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Indien de gemeente van deze mogelijkheden gebruik wil maken, dient zij een huisvestingsverordening op te stellen. Het begrip woonruimte duidt hierin overigens zowel op zelfstandige als onzelfstandige woonruimte. Het betreft hier de hoofdstukken 1 tot en met 4 van de Huisvestingswet 2014.

In hoofdstuk 5 gaat het om bovengemeentelijke voorschriften, met name het voorschrift dat gemeenten de taakstelling ten aanzien van het huisvesten van vergunninghouders dienen uit te voeren. Het spreekt voor zich dat deze huisvesting dient te geschieden in woonruimten en, zoals gezegd, dan kan het zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte betreffen.

Het lid Van Vliet vraagt hoe de onafhankelijkheid van de Autoriteit is gewaarborgd wanneer zij zich bemoeit met de randvoorwaarden van de toestemming.

In algemene zin geldt dat ontwerpen voor regelgeving in een vroeg stadium voorgelegd worden aan de betrokken rijksinspectie ten behoeve van een toets op handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid. Dit is vastgelegd in de Aanwijzingen voor de Rijksinspecties<sup>6</sup>. Toetsen van de Autoriteit worden openbaar gemaakt op de website [www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties). Het voorliggende wetsvoorstel is voor een dergelijke toets voorgelegd aan de Autoriteit. In de genoemde aanwijzingen, evenals in de Woningwet, zijn tevens waarborgen opgenomen over de onafhankelijkheid van rijksinspecties als de Autoriteit.

Het verlenen en intrekken van de toestemming wordt gemandateerd aan de Autoriteit. In de wet en het BTIV worden de kaders gesteld waarbinnen de Autoriteit dit uitvoert. De Autoriteit heeft in haar bovengenoemde toets op het wetsvoorstel gevraagd om een heldere inkadering van de looptijd, het percentage vergunninghouders, het investeringsbedrag en de lichte markttoets. Hieraan is gehoor gegeven.

Het is aan de Autoriteit hoe zij binnen de gestelde kaders invulling geeft aan haar gemandateerde taak. De regering ziet dit nadrukkelijk niet als bemoeienis, maar juist als een goed voorbeeld van de scheiding tussen beleid en toezicht.

Het lid Van Vliet vraagt of de diensten die zijn toegestaan volgens de Beleidsregel experiment huisvesting vergunninghouders niet eerder bij anderen dan toegelaten instellingen zouden moeten worden neergelegd.

De diensten die toegelaten instellingen mogen uitvoeren ten behoeve van bewoners van gebouwen van derde partijen, zijn wonengerelateerd. De diensten, zoals het bijhouden van de administratie, het schoonmaken van collectieve ruimten en het verrichten van huismeesterwerkzaamheden, worden regulier door de verhuurder geleverd, al dan niet tegen een vergoeding van de huurder. Het staat huurder en verhuurder vrij om in onderling overleg een deel van de werkzaamheden bij de vergunning-

<sup>6</sup> Kamerstukken II 2015/16, 31 490, nr. 190.



houder neer te leggen. Overigens hoeven de diensten niet door de toegelaten instelling te worden geleverd. Het is aan de pandeigenaar om daar zelf een keuze in te maken. Denkbaar is dat sommige activiteiten, zoals schoonmaak, ook aan de bewoners zelf kunnen worden overgelaten. Voorts is in de beleidsregel opgenomen dat eerst zal moeten worden nagegaan of marktpartijen de gevraagde diensten kunnen leveren.

### **3. Overleg met partijen**

De leden van de SP-fractie vragen op basis van welke criteria de Autoriteit bepaalt dat een verzoek te grote financiële risico's met zich meebrengt.

De Autoriteit beoordeelt de financiële risico's zoals omschreven in de Beleidsregels financieel toezicht Autoriteit woningcorporaties 2016<sup>7</sup>. Hierin heeft de Autoriteit vijf domeinen van financieel toezicht benoemd, waaronder het beschermen van maatschappelijk gebonden vermogen en kwaliteit van risicobeheer.

## **II. Artikelsgewijs**

### Artikel I

De leden van de SGP-fractie merken terecht op dat in de aanhef van onderdeel C «worden» wordt gebruikt terwijl «wordt» wordt bedoeld. Dit is bij nota van wijziging hersteld.

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

---

<sup>7</sup> Beleidsregels financieel toezicht Autoriteit woningcorporaties 2016: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0037365/2015-12-18>