

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

27 926

Huurbeleid

Nr. 468

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 1 februari 2019

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal aanvullende vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 9 juli 2018 over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 420).

De aanvullende vragen en opmerkingen zijn op 19 november 2018 aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 31 januari 2019 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie, Ziengs
De adjunct-griffier van de commissie, Hendrickx

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 20 september 2018 mij een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd over mijn brief van 9 juli 2018 over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets en de correctie van een aantal onvolkomenhedenopvatting (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 420). Bij brief van 16 oktober 2018 heb ik deze vragen beantwoord (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 434). Op 19 november 2018 heeft de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken een nadere inbreng vastgesteld over het eerdergenoemde ontwerpbesluit.

Met veel belangstelling heb ik kennisgenomen van de nadere inbreng van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken bij het verslag van het schriftelijk overleg over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake vereenvoudiging van de markttoets. Ik dank de leden van de VVD-fractie, de GroenLinks-fractie en de SP-fractie voor hun bijdragen. Ik ga gaarne in op de gestelde vragen van deze leden.

Vereenvoudiging van markttoets

De leden van de VVD-fractie begrijpen dat meer middenhuurwoningen de doorstroom uit sociale huurwoningen bevordert. Deze leden vragen echter welke kwantitatieve studies liggen aan deze stelling ten grondslag liggen. De leden van de VVD-fractie vragen verder of indien er nog nader onderzoek zal worden uitgevoerd, in dit onder ook het effect van de motie van CDA, VVD, D66 en ChristenUnie over de aanpak van scheefwonen (Kamerstuk 27 926, nr. 294) kan meegenomen worden

Een groter middensegment biedt huurders uit sociale huurwoningen van woningcorporaties en commerciële verhuurders meer mogelijkheden om door te stromen uit hun sociale huurwoningen. Grotere beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment kan, eventueel in combinatie met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging huurders met een hoger inkomen (die niet meer behoren tot de doelgroep van sociale huurwoningen), eerder prikkelen tot verhuizing naar een huurwoning buiten het gereguleerde huursegment. Extra aanbod is daarin echter cruciaal, omdat huishoudens anders geen plek hebben om naar door te stromen. Ik beschik niet over gegevens die deze verwachting kwantitatief onderbouwen.

In het in de motie van CDA, VVD, D66 en ChristenUnie over de aanpak van scheefwonen¹ gevraagde onderzoek zullen de verwachte effecten van de motie in beeld worden gebracht. Ik ben bereid daarbij de effecten van voorliggend ontwerpbesluit te betrekken.

De leden van de SP-fractie vernemen graag hoeveel middenhuurwoningen de regering denkt te realiseren met de voorliggende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Deze leden zien graag op zijn minst streefaantallen tegemoet.

Het aanbod van middenhuurwoningen blijft op dit moment achter bij de vraag. Op voorhand is niet te zeggen tot hoeveel extra woningen de vereenvoudiging van de markttoets zal leiden, maar met de wijziging van het besluit wordt een belangrijke drempel weggenomen voor woningcorporaties om bij te dragen aan het vergroten van het aanbod middenhuurwoningen. Ik begrijp dat de leden van de SP-fractie vragen naar precieze aantallen, maar een aantal extra woningen is niet te noemen. De bouw van middenhuurwoningen is, zoals deze leden ook aangeven, van

¹ Kamerstuk 27 926, nr. 294

meerdere factoren afhankelijk. Met deze wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt een drempel weggenomen, zodat de bouw van middenhuur kan worden versneld. Deze drempel is gesignaleerd aan de Samenwerkingstafel door partijen uit het veld. Daarom verwacht ik dat er zeker extra aanbod tot stand zal komen.

Middenhuur

De leden van de VVD-fractie vragen welke kwantitatieve studies ten grondslag liggen aan de investeringsvoornemens van niet-DAEB-takken van woningcorporaties. Indien er op dit moment zulke kwantitatieve studies ontbreken, vragen deze leden of de Minister bereid is hiernaar een onderzoek te laten uitvoeren.

In de periode 2018–2022 hebben woningcorporaties voornemens voor nieuwbouw en aankoop van niet-DAEB-bezit en voor het bouwen van koopwoningen voor in totaal € 2,7 miljard. Dit blijkt uit de investeringsvoornemens voor de komende vijf jaar die woningcorporaties jaarlijks indienen bij de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW). Aan de hand van die informatie wordt ook jaarlijks gerapporteerd aan de Tweede Kamer over die investeringsvoornemens. Zoals reeds aangekondigd in de beantwoording van de vragen uit het schriftelijk overleg naar aanleiding van de voorgenomen aanpassing van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voor de vereenvoudiging van de markttoets², worden de investeringsvoornemens in de niet-DAEB-takken gemonitord. De Tweede Kamer wordt over de ontwikkelingen in het voorjaar van 2019 geïnformeerd door middel van de Staat van de Volkshuisvesting.

De leden van de VVD-fractie vragen naar de gevolgen van het aantrekken van ongeborgde financiering door woningcorporaties voor de borging van het WSW en de achtervang op de borging van het Rijk en gemeenten. Specifiek vragen zij daarbij naar het zekerheidsrecht dat WSW kan vestigen. De leden van de VVD-fractie vragen verder of de Minister bereid is om meer druk te zetten op de ondertekening van een aangepaste volmacht. Ook vragen zij of de huidige eis van de waarde van het resterende onderpand niet te laag is en of tweemaal het bedrag van de geborgde restschuld niet te risicovol is. Daarnaast vragen zij of de Minister bereid is de zienswijze van het WSW te blijven handhaven.

Het WSW heeft sinds 1 juli 2017 de mogelijkheid om zekerheden te vestigen op niet-DAEB onderpand wanneer de woningcorporatie in een slechte financiële positie dreigt te geraken. Ook het reglement van deelneming van het WSW is hierop aangepast. Dat betekent dat het WSW sindsdien zekerheidsrechten kan vestigen op andere activa dan vastgoed, zoals aandelen in of leningen aan een dochteronderneming (bijvoorbeeld bij juridische of hybride scheiding), banksaldi en alle overige vermogensbestanddelen. Het WSW kan op dit moment dus zekerheidsrechten vestigen op het niet-DAEB-bezit van woningcorporaties. Als laatste stap moeten nu ook de volmachten daarop worden aangepast zodat het WSW dit niet hoeft af te dwingen bij de rechter als een woningcorporatie hier niet aan meewerkt, hetgeen in geval van acute financiële stress te prefereren is. Op grond van artikel 21d, vierde lid van de Woningwet kan het WSW de zekerheidsrechten vestigen op het niet-DAEB-bezit als er sprake is van een situatie zoals bepaald in artikel 29 van de Woningwet, namelijk als de financiële middelen ontbreken om de werkzaamheden van de woningcorporatie te kunnen voortzetten. Het WSW heeft aangegeven dat het onderwerp onderdeel is van het strategisch programma dat WSW

² Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 434

in 2019 uitvoert ter versterking van het borgstelsel. Dit in aansluiting op mijn eerdere verzoek aan het WSW om dit met veel urgentie op te pakken.

Geborgde financiering kan per definitie alleen betrekking hebben op het DAEB-bezit. In de niet-DAEB-tak kan geen sprake zijn van geborgde financiering. Het onderpand voor de geborgde financiering van DAEB-activiteiten kan echter wel in de niet-DAEB-tak zijn gelegen. Een woningcorporatie moet op grond van het reglement van deelneming schriftelijk toestemming vragen aan het WSW voor het aangaan van ongeborgde financiering. Verder geldt dat op grond van het reglement van deelneming het WSW in moet stemmen als een woningcorporatie zekerheden, zoals onderpand, wil verstrekken aan een derde zoals een externe financier. Het WSW heeft daar verschillende voorwaarden voor opgesteld³, waaronder dat na vrijgave van het onderpand het geborgde uitstaande leningvolume ten opzichte van de som van de WOZ-waarde van het onderpand (dekkingsratio) kleiner of gelijk is aan 40%. De voorwaarde is dus strenger dan tweemaal de geborgde restschuld (50%) zoals in de vraag genoemd wordt. Doel hiervan is dat het WSW in geval van een aanspraak op de borg kan terugvallen op voldoende zekerheid. Bij een dekkingsratio van 40% of lager ziet het WSW weinig risico's. Ter illustratie: bij een dekkingsratio van 40% van het bij WSW ingezette onderpand dient per woningcorporatie de WOZ-waarde ten minste twee en half maal zo hoog te zijn als de geborgde schuld. Wanneer een dekkingsratio na vrijgave zich tussen de 40% en 50% bevindt doet het WSW een nadere beoordeling. Het WSW kijkt dan extra scherp of er niet sprake is van een wezenlijke risicoverslechtering of onacceptabele risicopositie voor de borg. De voorwaarden voor het vrijgeven van onderpand gelden bovendien naast de bredere controle van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW op de financiële continuïteit van woningcorporaties. Daarmee ben ik met het WSW van mening dat het WSW voldoende onderpand heeft tegenover zijn borgstelling. Het hanteren van een strengere grenswaarde op de dekkingsratio voor het vrijgeven van onderpand zou een onnodige belemmering vormen voor het aantrekken van externe, ongeborgde financiering voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van middenhuur, waartoe in het regeerakkoord (bijlage bij Kamerstuk 34 700, nr. 34) is opgenomen om dit voor corporaties te vereenvoudigen doormiddel van aanpassing van de markttoets.

De leden van de VVD-fractie willen verder graag weten of de Minister voorbeelden kan geven van niet-DAEB-takken die ongeborgde financiering van beleggers hebben aangetrokken. Deze leden vragen verder of de Minister bereid is hierover kwantitatieve studies te laten uitvoeren.

De scheiding tussen DAEB en niet-DAEB is per 1 januari 2018 voltooid. Er vindt geen aparte registratie plaats van de op de markt afgesloten leningen voor de niet-DAEB. Uit realisatie-gegevens over 2017 blijkt dat de terugloop van de schulden in de niet-DAEB-tak grotendeels samenvalt met de daling van de interne lening in de DAEB-tak. Hieruit kan worden afgeleid dat er (nagenoeg) geen externe ongeborgde financiering is aangetrokken in de niet-DAEB.

In zijn algemeen is de cashflow van woningcorporaties uit exploitatie en verkoop voldoende om de op dit moment nog geringe investeringen in de niet-DAEB-tak te bekostigen zonder daarvoor aanvullende ongeborgde financiering aan te trekken.

³ http://www.wsw.nl/uploads/tx_dddownload/20160921_WSW_richtlijn_onderpand_sectie_vrijgave_-_definitief_2.pdf

Op dit moment is er geen aanleiding om te verwachten dat investeringen in de niet-DAEB niet worden belemmerd door financieringsproblemen. Ten eerste is de cashflow uit verhuur en verkoop in de niet-DAEB relatief groot, in verhouding tot de huidige investeringen in de niet-DAEB. Ten tweede beogen de portefeuillerendementen in de niet-DAEB marktconform te zijn waardoor de financiële ratio's in de niet-DAEB relatief (en rekening houdend met de hogere marktnormen) beter zijn dan in de DAEB. Ten derde geeft het WSW (bij financieel solide woningcorporaties) in principe niet-DAEB-onderpand vrij als dat nodig is voor zekerheidsstelling ten behoeve van ongeborgde financiering. Ten vierde is er de mogelijkheid voor van interne financiering (met marktconforme rente) uit een daartoe uit verkoopopbrengsten te vormen staatssteunvrij gemaakte voorziening in de DAEB als externe financiering niet verkregen kan worden. Kortom, investeringen in de middenhuursector worden niet belemmerd door financieringsproblemen in de niet-DAEB.

De leden van de VVD-fractie merken 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, vragen deze leden wat de Europese Commissie vindt van de huidige invulling hiervan. Daarnaast vragen deze leden of de Minister bereid is de Europese Commissie te consulteren over de voorliggende wijziging van het Besluit en de wijziging van de Woningwet, om zo de rechtszekerheid te kunnen garanderen.

Onderdeel van de voorwaarden waaronder de staatssteun aan woningcorporaties wordt gezien als bestaande en geoorloofde steun was de scheiding van kosten en opbrengsten van DAEB en niet-DAEB. Het was aan Nederland om deze voorwaarden uiteindelijk in wetgeving te implementeren. In de herziening van de Woningwet van 2015 is deze scheiding in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen en was een traject tot en met 1 januari 2018 voorzien om de niet-DAEB-scheiding voor te bereiden. Per 1 januari 2018 is deze bij de woningcorporaties doorgevoerd. De markttoets maakte geen deel uit van de voorwaarden zoals overeengekomen met de Europese Commissie. Het betreft een maatregel die het toenmalig kabinet, los van de staatssteunbeschikking, wenste vorm te geven. Het aanpassen van de maatregel, zoals opgenomen in het regeerakkoord (bijlage bij Kamerstuk 34 700, nr. 34), behoeft derhalve geen consultatie of notificatie bij de Europese Commissie.

De leden van de VVD-fractie constateren dat er in bepaalde gemeenten een drempel is om middenhuurwoningen te ontwikkelen op grond in erfpacht, omdat de korting die woningcorporaties gekregen hebben, terugbetaald moet worden bij het overzetten van woningen van DAEB naar niet-DAEB-takken. Deze leden vragen of deze «erfpachtheffing» alleen geldt voor het jaarlijkse erfpachttarief vanaf het moment dat de woning is overgezet van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak of ook voor de jaren dat de woning in de DAEB-tak heeft gezeten. Ook vragen deze leden hoe dat werkt als de erfpacht voortdurend is afgekocht én als de erfpacht eeuwigdurend is afgekocht. Deze leden vragen voorts of de Minister kan bevestigen dat als erfpacht eeuwigdurend is afgekocht dezelfde systematiek geldt voor erfpachtkorting als voor grondkorting en dat die niet terugbetaald hoeft te worden.

In Nederland kunnen grondeigenaren, waaronder gemeenten, ervoor kiezen om grond niet te verkopen maar uit te geven in erfpacht. Enkele gemeenten maken gebruik van erfpacht. Bij erfpacht blijft de eigendom van de grond bij de gemeente. De marktwaarde van grond die in erfpacht wordt uitgegeven, wordt tegenwoordig net zoals eigendom van grond,

berekend op basis van de bepalingen in het bestemmingsplan die voor die grond gelden. Bij eeuwigdurend afgekochte erfpacht is de economische eigendomssituatie niet volledig gelijk aan die bij grond in eigendom. Bij de omzetting van een woning in de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak kan, afhankelijk van de erfpachtovereenkomst waarin de privaatrechtelijke bestemming is vastgelegd, sprake zijn van een wijziging van de bestemming. Indien een in de erfpachtovereenkomst opgenomen bestemming wijzigt, dient de erfpachtovereenkomst te worden aangepast.

Bij een aangepaste erfpachtovereenkomst wordt bij een veranderde onderliggende grondwaarde doorgaans ook de canon of afkoopsom aangepast op basis van de gewijzigde bestemming. Bij een bestemmingswijziging die leidt tot een waardestijging van de grond, zal daarom een wijziging van de overeenkomst plaatsvinden en vindt verrekening met de gemeente plaats door middel van een hoger jaarlijks erfpachttarief, of in het geval van afkoop van meerdere jaren, een eenmalige betaling. De aangepaste canon of afkoopsom wordt over het algemeen bepaald op basis van de actuele grondwaarde van de bestemming voor en na wijziging, één en ander afhankelijk van wat is overeengekomen in de erfpachtovereenkomst. Daarmee is bij een bestemmingswijziging ook sprake van een verandering in de economische situatie.

Het erfpachtsysteem biedt de juridische grondeigenaar de mogelijkheid om bepalingen op te stellen (in de erfpachtcontract of in het algemeen) over de aanpassing van het eeuwigdurend afgekochte erfpachtcontract bij bestemmingswijziging. Deze mogelijkheid past bij het doel van erfpacht om als juridisch eigenaar blijvend invloed te houden. Die bepalingen kunnen ertoe strekken dat bij een bestemmingswijziging de erfpachtovereenkomst moet worden aangepast en de erfpachtcanon in overeenstemming moet worden gebracht met de grondwaarde bij de nieuwe bestemming. Daarmee is bij een bestemmingswijziging ook sprake van een verandering in de economische situatie. Indien een juridische grondeigenaar bij het vaststellen van de aangepaste erfpachtovereenkomst een korting op de nieuwe erfpachtcanon zou verlenen bij de erfpachter, bijvoorbeeld ter grootte van het verschil tussen de oude en de nieuwe erfpachtcanon, zal waarschijnlijk worden geoordeeld dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

De leden van de GroenLinks-fractie lezen in een antwoord op vragen van de leden van de SP-fractie dat «In de Nationale woonagenda (Kamerstuk 32 847, nr. 365) is afgesproken dat, in overleg met de sectorpartijen, een verkenning wordt uitgevoerd naar de liberalisatie-grens, de inkomensgrenzen voor de sociale huur en de tijdelijke verhoging daarvan. Momenteel wordt hier uitvoering aan gegeven. Zo worden diverse denkrichtingen inhoudelijk uitgewerkt en zijn er gesprekken gaande met de sectorpartijen.» Daarom willen de leden van de GroenLinks-fractie graag vernemen of de regering ook in overleg treedt met de Europese Commissie over het eventueel aanpassen van de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen. De leden vragen hoe de inkomensgrenzen in Nederland en in andere lidstaten van de Europese Unie in relatie tot Europese regelgeving zijn tot stand gekomen.

Nederland heeft binnen Europa het grootste aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van de totale voorraad (ongeveer 30%), waarbij anders dan in andere lidstaten niet alleen bouw en onderhoud van woningen wordt ondersteund maar alle DAEB-activiteiten zoals diensten voor eigen bewoners en alleen woningcorporaties in aanmerking komen voor subsidie. In 2005 heeft de Europese Commissie geoordeeld dat die staatssteun alleen als bestaande en geoorloofde staatssteun kan worden aangemerkt als Nederland duidelijk zou afbakenen voor welke en onder

welke voorwaarden de steun kan worden ingezet (de Diensten van Algemeen Economisch Belang, DAEB). Uiteindelijk is de Europese Commissie akkoord gegaan met de DAEB-definitie en voorwaarden die Nederland bij brief van 3 december 2009 heeft geformuleerd. De definitie en voorwaarden zijn opgenomen in het besluit van 15 december 2009 van de Europese Commissie, waarmee deze vastliggen als staatssteunkader voor de Nederlandse volkshuisvesting. Het wijzigen van de inkomensgrens is daarom een delicate kwestie die niet eenvoudig kan worden gerealiseerd, mede doordat er sprake kan zijn van ongeoorloofde staatssteun. Bij de verkenning, zoals aangekondigd in de Woonagenda (Kamerstuk 32 847, nr. 365), wordt rekening gehouden met de Europese kaders. Op de uitkomsten daarvan kan ik op dit moment niet vooruitlopen. Ik verwacht u begin 2019 nader te kunnen informeren.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de Minister huurprijzen tot ongeveer € 1.000 «betaalbaar» noemt en waar de grens ligt voor «betaalbaar».

Of een woning «duur» is, verschilt per regio en per huishouden. Over het algemeen wordt de grens van € 1.000 gegeven voor middenhuur en worden huren daarboven gecategoriseerd als dure huur. Echter, zoals hierboven geschetst zullen in gespannen woningmarkten ook huren van € 1.100 als middenhuur gezien worden. In regio's met een ontspannen markt, of waar zelfs sprake is van krimp, zal een huur van € 1.000 echter al als duur gecategoriseerd worden.

De leden van de SP-fractie vragen naar de reactie van de Minister op het rapport van RIGO⁴ over de leefbaarheid in wijken.

Ik vind het belangrijk dat wijken leefbaar zijn en dat wijken met veel sociale huurwoningen niet alleen worden bewoond door kwetsbare mensen. Bij de beantwoording van de schriftelijke vragen van lid Beckerman⁵ over de achteruitgang van leefbaarheid in sommige wijken refereerde ik al kort aan het rapport van RIGO dat ingaat op de instroom van kwetsbare groepen en de ontwikkeling van de leefbaarheid in corporatiebezit. Uit het op 8 november 2018 naar buiten gebrachte onderzoek van RIGO dat in opdracht van Aedes is verricht, blijkt dat de instroom van bewoners met lage inkomens niet direct effect heeft op de leefbaarheid. De combinatie met de mogelijke kwetsbaarheid van deze bewoners kunnen wel gevolgen hebben voor de leefbaarheid in buurten met overwegend sociale huurwoningen. In de loop van de jaren zijn dit soort buurten door herstructurering afgenomen. De instroom van kwetsbare groepen in corporatiebuurten hoeft niet altijd samen te gaan met verslechterde leefbaarheid. In buurten waar het goed gaat – zo komt naar voren uit interviews – wordt daar actief op gestuurd met een reeks aan instrumenten. Zoals de RIGO-onderzoekers concluderen is vooral sociaal beheer en samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen van belang op de korte termijn en differentiatie van de woningvoorraad op de langere termijn. Begin 2019 stuur ik uw Kamer een brief over leefbaarheid in wijken, waarin ik ook uitgebreider reageer op het RIGO-rapport.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie welke rol de Minister voor ogen heeft voor woningcorporaties als het gaat om het realiseren van middenhuur in (kwetsbare) wijken.

⁴ «Veerkracht in het corporatiebezit, Kwetsbare bewoners en leefbaarheid», 8 november 2018, RIGO research en advies. https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2018/11/RIGO_Research_en_Advies_Veerkracht_in_het_corporatiebezit_Kwetsbare_bewoners_en_leefbaarheid-november-2018.pdf

⁵ 2018D54632

In het regeerakkoord (bijlage bij Kamerstuk 34 700, nr. 34) wordt prioriteit gegeven aan het realiseren van meer middenhuurwoningen. Daarin is ook een rol weggelegd voor corporaties, naast het vervullen van hun kerntaak (DAEB). Juist in eenzijdig samengestelde wijken met veel corporatiebezit kan het realiseren van middenhuurwoningen bijdragen aan de leefbaarheid. Voor herstructurering op eigen grond geldt nu al dat geen markttoets gedaan hoeft te worden. Met het voorstel voor aanpassing van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt ook herstructurering op erfpacht uitgezonderd. Dit voorstel komt van de Samenwerkingstafel middenhuur en wordt breed gedragen door belanghebbenden, waaronder corporaties en marktpartijen. Hiermee wordt een belemmering weggenomen voor het realiseren van meer middenhuurwoningen en gemengde wijken. Corporaties kunnen vanuit hun niet-DAEB-tak middeninkomens huisvesten en investeren in meer middenhuurwoningen. Voor woningen waarvan het aantal WWS-puntenstelsel het toestaat kunnen corporaties binnen de niet-DAEB-tak een huurprijs op niveau van middenhuur rekenen.

De leden van de SP-fractie vragen tevens hoeveel er momenteel door marktpartijen wordt geïnvesteerd in kwetsbare wijken of buurten die als «zwak» te boek staan in de Leefbaarometer.

Er zijn geen gegevens bekend over bijdragen van marktpartijen in kwetsbare wijken en buurten die als «zwak» te boek staan in de Leefbaarometer.

De leden van de SP-fractie vragen of de Minister bereid is in het kader van het bevorderen van de leefbaarheid, de diversiteit in wijken en de snelheid van het bouwen, de markttoets in kwetsbare wijken af te schaffen.

In de voorliggende aanpassing van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt voorgesteld dat geen markttoets vereist is bij herstructurering op grond die een woningcorporatie in erfpacht heeft. Een uitzondering voor herstructurering op eigen grond is reeds in de huidige regelgeving voorhanden. Daarmee kunnen woningcorporaties gemakkelijker investeren in een meer gemengde samenstelling van het vastgoed in wijken waar dit de leefbaarheid bevordert. Zodoende is een aparte vrijstelling voor kwetsbare wijken, die dan ook gedefinieerd zouden moeten worden, niet noodzakelijk.

Voorts vragen de leden van de SP-fractie of enkel het openbaar maken van de door de gemeente gewenste investeringen niet voldoende kan zijn om een «gelijk speelveld» tussen woningcorporaties en marktpartijen te krijgen.

Door het openbaar maken van de door de gemeente gewenste investeringen in bijvoorbeeld de bouw van koopwoningen of huurwoningen in de vrije sector, worden marktpartijen in gelegenheid gesteld om hun interesse kenbaar te maken. Dit zorgt voor een gelijke informatiepositie tussen toegelaten instellingen, lokale marktpartijen en mogelijk geïnteresseerde marktpartijen die elders actief zijn. De goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-investeringen dient echter ook nog andere doeleinden dan het gelijke speelveld. Zo beziet de Autoriteit woningcorporaties of de woningcorporatie de werkzaamheden uitvoert in wijken en buurten waar de woningcorporatie bezit heeft en of deze een op de wijk of buurt gerichte functie hebben vanwege de eis dat niet-DAEB-investeringen verband moeten houden met DAEB-investeringen.

De leden van de SP-fractie vragen hoe vaak het in 2017 en in 2018 is voorgekomen dat een parkeerplaats bij een woning is gerealiseerd door een marktpartij, terwijl de woning van een woningcorporatie is.

Er zijn hierover geen gegevens bekend. De verwachting is echter dat dit niet is voorgekomen. Zoals in de beantwoording van de vragen uit het schriftelijk overleg⁶ is toegelicht, is geen markttoets nodig voor het realiseren van bij DAEB-woningen horende parkeerplaatsen die aan de bewoners van DAEB-woningen worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld.

De leden van de SP-fractie vragen wanneer een concreter antwoord over de uitwerking van de «noodknop» en waarom hiervoor nog een verkenning nodig is, terwijl de heer Van Gijzel dit al heeft gedaan.

De mogelijkheden voor een dergelijke noodknop zijn onderzocht in reactie op de motie van de leden Van Eijs en Ronnes die verzoekt om voor bestaande huurwoningen te onderzoeken hoe exorbitante huurstijgingen tegen kunnen worden gegaan (Kamerstuk 32 847, nr. 401). Zoals aangegeven in de brief «Middenhuur, starters en de rol van beleggers op de woningmarkt»⁷, verkent het kabinet de mogelijkheid hiertoe via het instrument om de aanvangshuurprijs in de vrije sector te maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde van de woning. Hierbij zijn een aantal voorwaarden gesteld, zoals dat «duurzame» investeerders nog steeds marktconforme huren kunnen vragen. Om deze mogelijkheid voor een noodknop middenhuur zorgvuldig verder uit te werken worden op korte termijn twee onderzoeken gestart. Gemeenten en marktpartijen worden intensief betrokken hierbij.

De leden van de SP-fractie vragen verder hoe een «exces in de markt» wordt gedefinieerd. In de Kamerbrief, d.d. 9 november 2018, lezen deze leden dat «excessieve rendementen» moeten worden tegengegaan. Deze leden vernemen graag of hierbij directe of indirecte rendementen worden bedoeld.

Om een beter beeld te krijgen van de markt, zal ik nader onderzoek doen. Eén van de onderzoeken voor de verdere uitwerking van de «noodknop» gaat daarom over de huurprijsontwikkelingen in de vrije sector van de laatste jaren. Daarin zal ook scherper worden waar een fatsoenlijke huur eindigt en een exces begint. In het onderzoek is specifiek aandacht voor de huurprijzen bij «duurzame» investeerders. Voor voldoende aanbod op langere termijn is het belangrijk dat zij voldoende mogelijkheden houden om te investeren.

⁶ Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 434

⁷ Kamerstuk 32 847 nr. 440