

Vergaderjaar 2020–2021

35 517

Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld 29 september 2020

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.

Algemeen

1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet. Zij hebben hierbij meerdere vragen. De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van onderhavig wetsvoorstel. Zij vinden het goed dat overbodige regels zo veel als mogelijk worden geschrapt en vereenvoudigd. Ook het bieden van meer lokaal maatwerk voor woningcorporaties zien zij als belangrijke factor om de woningnood op te lossen. Daarnaast zijn zij erg tevreden dat de Minister steeds vaker het woord «volkshuisvesting» gebruikt in plaats van «woningmarkt». Toch gaat het bieden van ruimte op sommige punten niet ver genoeg. Deze leden hebben daarom nog enkele vragen.

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet. Deze leden hebben nog enkele vragen die zij aan de regering willen voorleggen.

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met interesse kennisgenomen van de evaluatie van de Woningwet en het voorliggende wetsvoorstel. De voorliggende wijzigingen van de Woningwet maken het voor de woningcorporaties, huurders en toezichthouders eenvoudiger en beter. Dat is wat deze leden betreft goed nieuws.

De leden van de fractie van GroenLinks constateren dat naast de evaluatie die door het ministerie is uitgevoerd ook de commissie Van Bochove op verzoek van Aedes een evaluatie heeft gedaan. Kan de Minister een schematisch overzicht geven van de aanbevelingen die zij uit deze evaluatie heeft overgenomen en aangeven welke ze niet heeft overgenomen en wat de reden daarvan is?

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie. Ook hebben de leden van de SP-fractie kennis genomen van de commissie Van Bochove die in opdracht van Aedes een eigen evaluatie heeft uitgevoerd. Deze leden constateren naar aanleiding van de evaluaties dat de Woningwet na de parlementaire enquête woningcorporaties heeft gewerkt, maar dat de wet op sommige punten is doorgeslagen en aanpassing behoeft. De leden van de SP-fractie zijn tevreden dat de positie van huurders is verstevigd, maar deze leden menen dat het nog beter zou kunnen.

De evaluatie in opdracht van Aedes is verschenen in 2018. De evaluatie in opdracht van het ministerie in 2019. De leden van de SP-fractie vernemen graag waarom het vervolg op de evaluaties van de Woningwet zo lang heeft moeten duren. Bovendien worden verschillende onderdelen die voortvloeien uit de evaluatie in verschillende wetten uitgewerkt. De leden van de SP-fractie zien graag een overzicht met de onderlinge samenhang van de verschillende wijzigingen van de Woningwet tegemoet.

Het baart de leden van de SP-fractie zorgen dat veelal onder het mom van administratieve lasten zeggenschap wordt ingeperkt van mensen over wiens thuis wordt besloten. Daarom willen de leden van de SP-fractie een overzicht van alle punten in de verschillende concept-wetswijzigingen, die reeds voorliggen bij de Tweede Kamer, waarbij de zeggenschap, zienswijze, instemmings- of informatierecht worden geschrapt of ingeperkt. Deze leden zien graag een schematisch overzicht tegemoet.

De leden van de PvdA-fractie nemen met genoeg kennis van het wetsvoorstel. Deze leden hebben nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat het schrappen van overbodige regelgeving en het versimpelen van regels woningcorporaties ten goede komt. Deze leden staan dan ook achter de doelstelling om meer betaalbare woningen te bouwen. Wel merken de aan het woord zijnde leden op dat dit wetsvoorstel door de Raad van State onvoldoende wordt geacht om een betekenisvolle impuls te geven aan de oplossing van de fundamentele problemen op de woningmarkt. Kan de Minister hierop reageren en aangeven welke andere stappen zij voornemens is te zetten om meer betaalbare woningen te bouwen?

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorstel van wijziging van de Woningwet. Zij zien dat toegelaten instellingen een onmisbare bijdrage leveren aan de volkshuisvesting. Zij willen de slagkracht, kennis en ervaring van instellingen benutten om de problemen op het gebied van volkshuisvesting – en maatschappelijke vraagstukken die daarmee verband houden, zoals verduurzaming van de woningvoorraad – te lijf te gaan. Genoemde leden hebben behoefte aan het stellen van een aantal vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen dat de Raad van State twijfelt aan de stelling dat dit wetsvoorstel een betekenisvolle impuls zal geven aan de oplossing van de fundamentele problemen op de woningmarkt. Genoemde leden vragen het kabinet hier nader op in te gaan. Ziet het kabinet nog mogelijkheden om de Woningwet verder aan te passen zodat

maximaal gebruik kan worden gemaakt van de kracht van woningcorporaties om problemen op het gebied van volkshuisvesting te lijf te gaan?

2. Aanleiding

De leden van de CDA-fractie lezen dat lokale partijen meer mogelijkheden krijgen om een bij hun specifieke context passende uitvoering van de wet te geven. Deze leden vragen zich af in hoeverre het risico bestaat dat hierdoor de woningbouw juist vertraagd wordt, doordat lokaal bestuur vaker zorgt voor trage woningbouw? Zij vragen de regering deze zorgen weg te nemen.

De leden van de CDA-fractie merken op dat uit de evaluatie van de Woningwet bleek dat de ruimte die regels nu al bieden nog niet altijd door lokale partijen worden gebruikt. Om welke regels gaat het precies? Waarom wordt hier zo weinig gebruik van gemaakt?

3. Inhoud van het wetsvoorstel

3.1.1. Fusies

De leden van de VVD-fractie lezen dat huurdersorganisaties een feitelijk vetorecht krijgen op fusies. Deelt de regering die lezing? Zo nee, waarom niet? Klopt het dat huurders bij woningcorporaties huurbescherming hebben en dat deze op geen enkele wijze wordt ingeperkt door fusies? Waarom kiest de regering er dan voor om zo'n zware eis aan fusies op te leggen? De leden van de VVD-fractie vragen zich af of kan worden toegestaan dat het verzoek tot fusies in behandeling wordt genomen door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) zonder goedkeuring van huurdersorganisaties, wanneer die toestemming wordt onthouden op andere gronden dan volkshuisvestelijk belang.

De leden van de fractie van GroenLinks vragen om de regering om een nadere toelichting op de voorwaarden voor fusie. Deze leden ontvangen zorgen van corporaties dat de voorwaarden in de herziene wet nog steeds te ingewikkeld zijn. Kan zij daar op reageren?

De leden van de SP-fractie vragen hoe de vereenvoudiging van de procedure voor fusies eruit komt te zien in de praktijk voor huurders en voor huurdersorganisaties. De leden van de SP-fractie vragen of er een informatieplicht is voor een toegelaten instelling (woningcorporatie) zodat huurdersorganisaties tijdig op de hoogte worden gesteld van beleidsvoornemens van de corporatie.

De leden van de SP-fractie zijn er niet over te spreken dat de zeggenschap van huurders wordt ingeperkt bij een fusie. De regering maakt een onderverdeling in drie categorieën fusies en schrapt het instemmingsrecht bij twee van de drie fusiecategorieën. De leden van de SP-fractie vragen de regering dit te heroverwegen. Ook al zijn misschien de volkshuisvestelijke gevolgen bij deze categorieën minder groot, voor de betrokkenheid van huurders en voor de transparantie van corporaties is het van belang dat huurders deze zeggenschap blijven houden.

Eén van de doelen van de nieuwe Woningwet was het terugkeren naar de menselijke maat. Mede daarom werd het voorstel in de Tweede Kamer aangenomen om kleinere corporaties en défusie mogelijk te maken. De leden van de SP-fractie vragen hoeveel corporaties zijn opgeknipt of er een défusie heeft plaatsgevonden. Tevens vernemen deze leden graag op welke manieren de menselijke maat is gestimuleerd door de regering.

De leden van de SP-fractie vragen of het instemmingsrecht bij het aangaan van verbindingen ook verdwijnt, als het aan de regering ligt, en waarom.

De leden van de PvdA-fractie hechten veel waarde aan inspraak voor huurders en hun vertegenwoordigende organisaties. Zij vragen hoe dit geborgd blijft in het voorliggende wetsvoorstel, en vragen de wijziging ervan te motiveren en of het wijzigingsvoorstel ook is besproken met huurdersorganisaties.

3.1.2 Verduidelijking definities

De leden van de SP-fractie vragen naar het verschil tussen een woningvennootschap en een samenwerkingsvennootschap, en hoe dat in de praktijk eruit ziet.

3.2 Governance

De leden van de SP-fractie zijn het met de regering eens dat het interne toezicht op orde dient te zijn. Goede en betrouwbare bestuurders en commissarissen zijn daarbij essentieel. De leden van de SP-fractie begrijpen daarom niet waarom de regering de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets wil vereenvoudigen. Welke risico's voor de governance kunnen hiermee gemoeid zijn? Graag zien deze leden een nadere toelichting op punt van de «risicogerichte invulling» en vernemen zij graag de noodzaak tot deze aanpassing.

De leden van de SP-fractie willen weten of alle woningcorporaties voldoen aan de Wet Normering Topinkomens en welke verbeteringen of aanscherpingen de regering nog nodig acht.

3.2.1 Geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets voor bestuurders en commissarissen

De leden van de CDA-fractie lezen dat de toezichthouder afhankelijk van de situatie kan differentiëren in de beoordelingsprocedure van de geschiktheid en betrouwbaarheid van kandidaat-bestuurders en commissarissen. Zij vragen de regering aan te geven om welke verschillende situaties dit kan gaan. Voorts vragen deze leden hoe de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets wordt ontwikkeld. Wordt ook het beoogde effect van deze toets geëvalueerd?

3.2.3 Onverenigbaarheden met de functie van bestuurder of commissaris

De leden van de D66-fractie constateren dat er in plaats van een lijst met onverenigbaarheden voortaan wordt gewerkt met generieke uitgangspunten ten aanzien van de verenigbaarheid van dubbele functies. Deze leden vragen in hoeverre hiermee is gewaarborgd dat er geen belangenverstremming plaatsvindt? Wie, en op welke wijze, toetst of aan de genoemde uitgangspunten wordt voldaan? Hoe vaak vinden dergelijke situaties van (potentiele) belangenverstremming momenteel plaats?

3.2.4 Algemene ledenvergadering (ALV)

De leden van de D66-fractie constateren dat er naar aanleiding van het amendement De Vries volgens de regering dubbele waarborgen in de wetgeving staan ten aanzien van de positie van de ALV binnen corporaties. Deze leden vragen hoe wordt geborgd dat huurderscommissarissen hun achterban voldoende informeren en zo wordt geborgd dat de rol van de ALV inderdaad een dubbele waarborg heeft?

Het bevreemdt de leden van de SP-fractie dat een aangenomen amendement wordt geschrapd. Zij stellen daarom de vraag op welke manieren de regering ervoor zorgt dat de positie van de ledenvergadering inzake verenigingen wordt versterkt. Want ook al hebben huurdersorganisaties zelf bijvoorbeeld het recht om commissarissen voor te dragen, wil dat nog niet zeggen dat de positie van huurdersorganisaties minder van belang moet zijn bij ALV's. De leden van de SP-fractie zien hierop graag een nadere toelichting tegemoet.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie waarom een Raad van Commissarissen besluiten van een ALV naast zich neer kan leggen. Deze leden vragen tevens hoe dit zich verhoudt tot het uitgangspunt dat de positie van huurders beter gewaarborgd dient te worden.

3.3 Lokale driehoek en huurdersorganisaties

De leden van de CDA-fractie lezen dat de regering geen aanleiding ziet om andere volkshuisvestelijke prioriteiten vast te stellen dan in 2015 zijn vastgelegd. Deze leden vragen of de regering bereid is te onderzoeken of er in de praktijk behoefte is aan het herijken van de volkshuisvestelijke prioriteiten en daarover in gesprek te gaan met de betrokken belanghouders. Bovengenoemde leden vragen de regering dit te doen met de schrijnende woningnood in het achterhoofd.

De leden van de SP-fractie vernemen graag waarom het verplichte vooroverleg met huurderorganisaties over het activiteitenoverzicht bij prestatieafspraken zou leiden tot ongelijke verhoudingen tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie.

De leden van de SP-fractie vragen hoe huurdersorganisaties de afgelopen jaren zijn ondersteund door (of via) de regering, omdat er bij de wetsbehandeling is aangegeven dat er een professionaliseringslag nodig was. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie hoe groot het jaarlijkse budget vanuit het Rijk was voor scholing van huurdersorganisaties, op welke manieren daar gebruik van is gemaakt en met welke resultaten. Wat doen huurdersorganisaties eraan om meer huurders te bereiken en op welke manieren worden zij daartoe gestimuleerd door de rijksoverheid?

Tevens vernemen de leden van de SP-fractie graag wat het budget voor de Woonbond (als koepel voor huurders) en voor Aedes (als koepel voor corporaties) is en waar dat op is gebaseerd.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie wat de regering in de toekomst gaat doen om huurdersorganisaties te (laten) ondersteunen en hoe hier bekendheid aan wordt gegeven.

3.3.1 Prestatieafspraken

De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering in het oog heeft gehouden dat de positie van gemeenten niet wordt verzwakt. Deze leden vragen zich af wat er gedaan is om de positie van gemeenten niet alleen niet te verzwakken, maar ook te versterken. De leden van de VVD-fractie lezen dat de woningcorporatie enkel naar redelijkheid hoeft bij te dragen aan het lokale woonbeleid, indien dit beleid door de gemeente is vastgelegd en kenbaar is gemaakt. Deze leden zien graag een specificatie van wat redelijk in deze context precies inhoudt. Kan dit met enkele voorbeelden worden geïllustreerd? De leden van de VVD-fractie zien dat indien gemeente en woningcorporaties er in de lokale driehoek in het geheel niet in slagen om tot prestatieafspraken te komen, zij het geschil dat daaraan ten grondslag ligt aan de

Minister voorleggen. De leden van de VVD-fractie vragen zich af wat gemeenten kunnen doen als de prestatieafspraken door woningcorporaties niet voldoende worden nageleefd en wat deze wet daar aan verandert.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering wat zij ziet in het idee van het «overrulen» van prestatieafspraken door de Minister indien deze niet in lijn met nationale woon- en bouwambities. Met de huidige woningnood is het onverantwoord als prestatieafspraken niet in lijn zijn met de nationale woon- en bouwambities, zo menen deze leden.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering ook wat zij vindt van het feit dat het voor gemeenten niet verplicht is een woonvisie te hebben. Wat ziet de regering in het verplichten van een woonvisie voor gemeenten, zo vragen deze leden.

De leden van de CDA-fractie menen dat de prestatieafspraken nog te weinig mogelijkheden tot maatwerk bieden, terwijl dit is wat deze herziene wet beoogt. Prestatieafspraken kunnen de knellende marges van de Woningwet niet ontlopen. Wat ziet de regering er bijvoorbeeld in om af te wijken van de strikt limitatieve opsomming in artikel 51 BTIV, zo vragen deze leden.

De leden van de CDA-fractie vragen of is overwogen om meer regionaal maatwerk mogelijk te kunnen maken door aan artikel 45, tweede lid van de Woningwet een onderdeel toe te voegen om tot het gebied van de volkshuisvesting ook te rekenen bij AMvB of ministeriële regeling te benoemen werkzaamheden.

De leden van de D66-fractie constateren dat er meer ruimte wordt geboden om het proces rondom het maken van prestatieafspraken in te richten. Deze leden vragen of er naar verwachting ook gemeenten waar nog geen prestatieafspraken tot stand zijn gekomen, hierdoor wel tot het maken hiervan over zullen gaan. In hoeverre liggen het ontbreken van woonvisies bij gemeenten ten grondslag aan het niet maken van prestatieafspraken? Daarnaast vragen deze leden wat de huidige stand van zaken is qua aantallen gemeenten die nog geen prestatieafspraken hebben gemaakt, en wat de inspanning is om het aantal gemeenten met prestatieafspraken zo hoog mogelijk te laten zijn.

De leden van de SP-fractie vragen waarom het hebben van een woonvisie niet verplicht is voor gemeenten. Het maken van prestatieafspraken is alleen verplicht als er een woonvisie is. Gezien de huidige woningnood, de grote verduurzamingsopgave, de vergrijzing en andere maatschappelijke ontwikkelingen pleiten de leden van de SP-fractie voor het hebben van een woonvisie in alle gemeenten. Op die manier kan beter recht gedaan worden aan de zeggenschap van huurders, omdat er dan prestatieafspraken moeten komen waar «de lokale driehoek» aan tafel zit. Op die manier kan ook beter recht gedaan worden aan corporaties en is de democratische legitimatie van woonbeleid duidelijker gewaarborgd. De leden van de SP-fractie vragen hierop een reactie en een aanpassing van de voorgestelde wetswijziging.

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn voorstander van afschaffing van de verhuurderheffing. Zij zien voor zich dat in plaats daarvan heldere prestatieafspraken worden gemaakt over huurprijzen, sloop, nieuwbouw, onderhoud (in het bijzonder vocht- en schimmelproblematiek), renovatie en verduurzaming. Daarbij zal ook oog moeten zijn voor investeringsruimte voor corporaties en wijken met grote groei- en krimpopgaven. Biedt de huidige wet de mogelijkheden om tot een dergelijke stap over te gaan?

3.3.3 Woningmarktregio's

De leden van de fracties van GroenLinks en PvdA hebben nog vragen over wat er gebeurt bij negatieve evaluatie van een ontheffing voor de Woningwetregio. Zou de regering kunnen toelichten hoe het beleid eruit ziet rond een eventuele negatieve evaluatie? Door deze onzekerheid weg te nemen kunnen corporaties met meer comfort investeren in de gemeenten waar zij momenteel met een ontheffing actief zijn, ook al nadert de deadline voor een evaluatie van de ontheffing. Is er bijvoorbeeld sprake van een redelijke termijn na een eventuele negatieve ontheffing?

3.3.4 Werkzaamheden nieuwe gemeente

In de Woningwet is zorgvuldig afgewogen dat corporaties in hun eigen regio actief zijn. Een corporatie mag dus niet zomaar bouwen of andere werkzaamheden verrichten buiten het eigen woningmarktgebied. De regering wil dat het niet langer nodig is om toestemming te vragen, via een gemeentelijke verklaring van geen bezwaar, voor werkzaamheden (niet zijnde bouwen of aankoop van panden) buiten het eigen gebied. De leden van de SP-fractie vragen welke werkzaamheden hier worden bedoeld en waarom de regering ervoor kiest om de verklaring van geen bezwaar te schrappen.

3.4 Werkdomein

De leden van de fractie van GroenLinks zien in corporaties een belangrijke partner om ook voor betaalbare middenhuur woningen te zorgen. Corporaties hebben immers een maatschappelijke taak en kennen de gemeenten waar ze actief zijn vaak goed. Deelt de regering de mening van deze leden dat de corporaties meer ruimte zouden moeten krijgen om ook voor middeninkomens te gaan bouwen? Zo nee, waarom niet?

De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering nog altijd kiest voor lage inkomensgrenzen (DAEB) voor toegang tot de sociale huursector. De EU heeft immers gesteld dat er een grens moet worden getrokken. De hoogte van de grens mag een lidstaat zelf bepalen. De leden van SP-fractie vragen de regering om in gesprek te gaan met de Europese Commissie om zodoende de inkomensgrenzen te verhogen, zodat meer mensen in aanmerking kunnen komen voor gereguleerde, betaalbare huur.

De leden van de SP-fractie vragen ook waarom de regering kiest voor eenzijdige buurten en een grotere tweedeling tussen wijken als mensen met een verschillend inkomen niet gemengd worden gehuisvest. Op welke manieren gaat de regering sociaaleconomische tweedeling in buurten tegen als er niets gebeurt aan de inkomensgrenzen, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de SP-fractie hechten eraan hierbij te vermelden dat het aantal gereguleerde, betaalbare huurwoningen fors moet worden uitgebreid. De vraag is hoe en op welke termijn de regering dat concreet gaat doen.

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn erg blij dat het kabinet heeft aangekondigd de markttoets tijdelijk buiten werking te stellen. Op welke termijn zal dit worden geregeld? Valt geheel artikel 44c onder dit besluit?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar de van de motie Dik-Faber (29 453-511) over het in kaart brengen wat nodig is om meer goedkope sociale huurwoningen te bouwen. Wanneer kan de Kamer de

afdoening verwachten en welke wettelijke belemmeringen ziet het kabinet momenteel nog? Daarnaast vragen de leden van de ChristenUnie-fractie naar de uitvoering van de motie Dik-Faber/Ronnes (35 300 VII nr. 68) om juist ook woningcorporaties te betrekken bij de huisvesting van daklozen. Welke stappen gaan hier nog op worden gezet en ervaren woningcorporaties hier momenteel nog wettelijke blokkades op?

3.4.2 Verduurzaming

De leden van de VVD-fractie lezen dat bij verduurzaming van bijvoorbeeld gespikkeld bezit en gemengde complexen woningcorporaties particuliere eigenaren kunnen ontzorgen. Kan dit met enkele voorbeelden worden geïllustreerd? De leden van de VVD-fractie willen weten of de regering hun mening deelt dat woningcorporaties in dit soort situaties hun schaalvoordelen moeten kunnen doorgeven en de onrendabele top moeten kunnen betalen. Deelt de regering de mening dat woningcorporaties in dit soort situaties ook investeringen van particuliere eigenaren moeten kunnen financieren, al dan niet samen met de NHG? De leden van de CDA-fractie zien dat de Woningwet toegelaten instellingen maar beperkte mogelijkheden biedt om buiten het eigen bezit duurzaamheidsactiviteiten te ontplooiën. Wat ziet de regering in de mogelijkheid om toegelaten instellingen ook verduurzamingsmaatregelen uit te laten voeren met betrekking tot woningen die een bouwkundige eenheid vormen met hun eigen woonegelegenheden?

De leden van de D66-fractie zijn content over de mogelijkheden die de voorgenomen wijziging biedt aan corporaties om energieopwekking en duurzaamheidsinvesteringen als DAEB-activiteiten uit te voeren. Deze leden vragen op welke wijze corporaties van deze mogelijkheden op de hoogte worden gesteld en welke stappen er nog meer worden ondernomen om samen met de corporaties tot een duurzamere gebouwde omgeving te komen.

De leden van de D66-fractie constateren dat er niet langer wordt gewerkt met een lijst met niet-toegestane activiteiten van corporaties om beter op veranderende situaties te kunnen insprijngen. Deze leden vragen in hoeverre op deze wijze is geborgd dat niet-toegestane activiteiten door corporaties hierdoor niet plaats zullen vinden.

De leden van de D66-fractie constateren dat corporaties kunnen deelnemen in een energiecoöperatie door inbreng van eigen vastgoed in de coöperatie. Deze leden vragen in hoeverre gronden en terreinen in bezit van corporaties ook onder dit bezit worden geschaard.

Verduurzaming van de gebouwde omgeving is voor de leden van de fractie van GroenLinks een belangrijk punt van aandacht. Kan de regering aangeven op welke wijze het verduurzamen van corporatiewoningen beter vorm krijgt in de aangepaste wet? Deelt zij de mening van de leden van de fractie van GroenLinks dat het verduurzamen van het corporatiebezit een van de belangrijkste taken is van toegelaten instellingen?

De leden van de SP-fractie vragen welke mogelijkheden er binnen de huidige wet- en regelgeving zijn voor huurders individueel en in collectief verband om verduurzaming af te dwingen. Daarnaast vragen deze leden of de regering een afdwingbaar recht op verduurzaming wil introduceren, zodat ook huurders kunnen profiteren van bijvoorbeeld een beter geïsoleerd huis en een lagere energierekening. Wanneer huizen die kampen met schimmelproblematiek als eerste worden aangepakt en meteen worden verduurzaamd, worden twee vliegen in één klap geslagen. De leden van de SP-fractie vragen om een reactie hierop.

De leden van de SP-fractie vragen hoe het staat met de zogenaamde «woonlastenbenadering» bij verduurzaming en zien hierop graag een toelichting. Deze leden achten het van belang dat huurders niet méér gaan betalen voor hun woonlasten en zien in de toelichting van de regering graag hoe dit zich verhoudt tot het vragen van een energieprestatievergoeding.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of de regering bereid is om aanpassingen in de huurprijs voor verduurzaming onder de huursombenadering te laten vallen.

Op welke manieren is het nu mogelijk dat corporaties hun kennis, kunde of organisatiekracht in kunnen zetten bij verduurzaming via een wijkenaanpak, vragen de leden van de SP-fractie. Zij vragen tevens of het mogelijk is om met andere partijen hierin ondernemingen of bijvoorbeeld energiecoöperaties op te richten en op welke manieren zogenaamd «gespikkeld bezit» kan worden aangepakt.

Daaruit volgt ook de vraag waarom bij isolerende maatregelen of activiteiten die energie opwekken een corporatie beperkt wordt tot het eigen gebouw en de bijbehorende grond. De leden van de SP-fractie willen weten of de regering bijvoorbeeld bereid is om een corporatie zonne-energie te laten opwekken in een naburig weiland als de huurders dit zelf willen. Graag zien deze leden een toelichting hierop, omdat er sprake is van een directe verbetering van de woongelegenheden wat een taak is van een corporatie.

3.4.3 Leefbaarheid

Leefbaarheid en veiligheid in straten en buurten is van groot belang voor de samenleving als geheel. Zoals hierboven betoogt draagt een gemengde buurt hieraan bij, maar ook huismeesters of samenwerkingen met welzijnsinstanties zijn van belang. Juist gezien het verminderen van het aantal wijkagenten, de bezuinigen in de GGZ, de toename van verwarde personen, en het langer thuis wonen van mensen met problemen is het belangrijk dat ook corporaties hun rol kunnen pakken in de zogenaamde «welzijnsketen». De leden van de SP-fractie juichen toe dat de regering een verruiming van de leefbaarheidsactiviteiten wil. De leden van de SP-fractie vragen naar concrete voorbeelden wat wel en niet mag in de ogen van de regering en waar de grens volgens haar ligt. Tevens vragen deze leden waaraan dit wordt getoetst en wie hier toezicht op gaat houden.

De leden van de SP-fractie lezen dat zowel het grensbedrag voor leefbaarheid als de verplichting om leefbaarheid op te nemen in de prestatieafspraken vervallen. Deze leden vragen waarom de regering niet heeft gekozen voor een minimumbedrag voor leefbaarheid. Niet dat er een minimum uitgegeven dient te worden, maar om te waarborgen dat woningcorporaties investeren in leefbaarheid en dat huurders hierom kunnen verzoeken zonder dat er een antwoord komt als «er is geen geld». Graag zien de leden van de SP een toelichting hierop. Daarnaast vernemen de leden van de SP-fractie graag op welke manieren gewaarborgd wordt dat bij prestatieafspraken ook het thema van leefbaarheid aan de orde komt.

Naast verduurzaming en leefbaarheid, vinden de leden van de ChristenUnie-fractie het ook van belang dat woningcorporaties in staat worden gesteld om gemeenschapswoningen voor ouderen te bouwen. Bijvoorbeeld met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Wordt daar met dit voorstel de ruimte voor gecreëerd of zou dit nog verder aangemoedigd en/of vereenvoudigd kunnen worden? Op welke wijze

wordt hierin ook serieus werk gemaakt van de moties Dik-Faber c.s. (34 775 XVIII nr. 32), Dik-Faber/Segers (31 765 nr. 377) en de motie Dik-Faber/Ronnes (32 847-633)? In het licht van deze laatste motie vragen de leden van de ChristenUnie-fractie ook specifiek naar de mogelijkheden voor een korting op de verhuurderheffing ten behoeve van het realiseren van ouderenwoningen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen een reflectie van het kabinet op de rol van instellingen in het bieden van ontmoetingsruimte of creatieve broedplekken in wijken als dit de cohesie en leefbaarheid in buurten ten goede komt. Welke mogelijkheden hebben instellingen hier nu voor en in hoeverre acht de regering het wenselijk om belemmeringen hiervoor, bijvoorbeeld financieel of in wet- en regelgeving, weg te nemen?

3.4.4 Bedrijfsmatig onroerend goed

De leden van de D66-fractie lezen dat de regels omtrent investeringen in bedrijfsmatig onroerend goed worden versoepeld. Deze leden begrijpen dat op deze wijze lokaal beter maatwerk mogelijk is, maar vragen de regering ook of er op deze wijze voldoende geborgd wordt dat de activiteiten bijdragen aan de DAEB-activiteiten van de corporaties?

3.4.6 Werkzaamheden voor derden

De leden van de D66-fractie lezen dat de regelgeving omtrent het verrichten van werkzaamheden voor derden door corporaties wordt versoepeld. Deze leden vragen of nader geduid kan worden wat deze versoepeling inhoudt, en vragen of er concrete voorbeelden gegeven kunnen worden van werkzaamheden die corporaties hierdoor voor derden mogen uitvoeren.

De leden van de SP-fractie vragen naar de noodzaak om het boeteverbod en de koopoptie te laten vervallen in contracten tussen woningcorporaties en derden. Zij zien graag een nadere toelichting tegemoet.

3.4.7 Verkoop onder voorwaarden

De leden van de SP-fractie begrijpen niet waarom de terugkoopplicht woningcorporaties in de weg zou zitten. Gezien de schaarste aan betaalbare huurwoningen is het van belang dat huurwoningen niet verdwijnen. Door de aanpassing van de regering kan dat wel gebeuren, wat de maatregel buitenproportioneel zou maken in vergelijking tot het aantal corporaties wat veronderstelt problemen te hebben met dit artikel. De voorgestelde aanpassing werkt «gespikkeld bezit» en een kleinere huurvoorraad in de hand. De leden van de SP-fractie vragen om van de voorgestelde aanpassing af te zien en de terugkoopgarantie in stand te houden.

Tevens vragen de leden van de SP-fractie of de regering bereid is om een instemmingsrecht voor huurders te introduceren wanneer hun huurwoning verkocht wordt aan een ander, niet zijnde een toegelaten instelling.

3.4.9 Huurders van maatschappelijk onroerend goed (MOG)

De leden van de CDA-fractie vragen de regering cijfers te geven omtrent Maatschappelijk onroerend goed (MOG). Wat zijn daarbij de trends van de afgelopen jaren? Kan de regering aantallen geven per regio? Is de regering het met de leden van de CDA-fractie eens dat dit verder gestimuleerd moet worden? Zo ja, hoe gaat de regering dit doen? Zo nee, waarom niet?

De leden van de fractie van GroenLinks hebben enkele vragen en zorgen over het vraagstuk rondom maatschappelijk vastgoed. Voor maatschappelijk vastgoed lijkt maximaal 10% inclusief parkeerplaatsen nog steeds erg beperkend, doordat sociale verhuurders daar in een individueel gebouw al heel snel overheen gaan. Dat kan volgens de aan het woord zijnde leden leiden tot leegstand omdat er geen huurder uit de toegestane categorie kan worden gevonden. Waarom hoort de regering dit maximum niet op tot 20 of 25%? De combinatie tussen maatschappelijk (MOG) en zorg (BOG) is immers heel gangbaar, bijvoorbeeld in een gebouw met maatschappelijke instellingen waarin ook een apotheek zit. De wet staat toe dat MOG ook aan natuurlijke personen verhuurd mag worden. Het lijkt echter onwaarschijnlijk dat individuen voor eigen risico en rekening maatschappelijke ruimtes gaan verhuren. Vaak gebeurt dit via BV'tjes met een statutaire maatschappelijke doelstelling. Dit soort sociale ondernemers spelen vaak een structurende, positieve rol in de wijk. Is de regering bereid deze categorie toe te voegen? Zo nee, waarom niet?

De leden van de SP-fractie constateren dat door woningcorporaties de beperking van 10% aan maatschappelijk vastgoed inclusief parkeerplaatsen als beperkend wordt ervaren en zelfs kan leiden tot leegstand als er geen geschikte huurder gevonden kan worden. Deze leden vragen of de regering bereid is te kijken naar een verruiming van de norm om de leefbaarheid in een buurt ten goede te laten komen, bijvoorbeeld doordat kleine ondernemers zich er kunnen vestigen.

De leden van de PvdA-fractie hebben zorgen over de vastgestelde grens in maatschappelijk vastgoed van maximaal 10% inclusief parkeerplaatsen. Kan de regering aangeven of deze grens tot leegstand kan leiden omdat woningcorporaties geen huurders uit de toegestane categorie kunnen vinden? Zou het een oplossing zijn om deze grens op te rekken? Deze leden vragen ook naar de mogelijkheid van sociale ondernemers om maatschappelijke ruimte te huren. Waarom wordt deze groep nu niet de mogelijkheid geboden tot het huren van maatschappelijke ruimtes? Is het een mogelijkheid om deze groepen toe te voegen?

3.5.1 Wijzigingen ten aan van zienswijzen

De leden van de VVD-fractie zien dat er geen ondergrens is voor de eis voor een zienswijze. Waarom acht de regering dit proportioneel? Heeft de gemeente niet al stevige sturingsinstrumenten via het lokale woonbeleid en prestatieafspraken? De leden van de VVD-fractie vragen of het mogelijk zou zijn een ondergrens in te stellen van bijvoorbeeld 50 woningen. De leden van de fractie van GroenLinks constateren dat er nu geen ondergrens is voor de eis tot een zienswijze, wat er toe kan leiden dat er in essentie zinloze zienswijzen worden gevraagd voor iedere gemeente waarin een corporatie 1 woning of meer heeft. Is het niet logischer om op te nemen in de wet dat er geen zienswijze nodig is van gemeente én huurdersorganisatie voor 50 of 100 woningen in die gemeente, of in ieder geval op te schrijven dat de Autoriteit Woningcorporaties zo'n praktische ondergrens mag bepalen? Gemeenten hebben immers dan vaak ook geen visie op aanwezigheid van die corporatie indien die aanwezigheid zeer marginaal is. Graag een reactie van de regering.

De leden van de PvdA-fractie vragen ten aanzien van zienswijzen of het geen nodeloze last is voor woningcorporaties. Nu krijgen zij een zienswijze wanneer zij bij een gemeente minimaal 1 woning beheren. Kan de regering aangeven of zij bereid is hierin een ondergrens aan te leggen van 50 woningen?

3.5.3 Klachtenreglement

De leden van de SP-fractie lezen dat het niet de bedoeling van de regering is om de inhoud van een klachtenreglement te wijzigen. Deze leden vragen zich af of dit niet toch gebeurt. De leden van de SP-fractie vragen of de inhoud van het reglement aan de organisatie zelf blijft en dat de regering niet ingrijpt in de inhoud. Daarnaast luidt de vraag of er afgeweken mag worden van de inhoud als dit gebeurt in overleg met de huurdersorganisatie, en op welke wijze dit tot uiting komt in het ministerieel besluit?

De leden van de PvdA-fractie vragen of de wijziging van het klachtenreglement betekent dat de Minister een reglement aanwijst waar niet van afgeweken mag worden. Is het afwijken van het vastgestelde reglement mogelijk in overleg met de huurdersorganisatie?

3.5.6 Experimenteerartikel

De leden van de CDA-fractie vragen de regering met het invoeren van een algemene bagatelregeling en een algemene hardheidsclausule de flexibiliteit van de wet te bevorderen. De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat de experimenteerregeling in artikel 125 BTIV te weinig is om af te wijken van het BTIV.

De leden van de D66-fractie lezen dat binnen de Woningwet de experimenteerruimte wordt vergroot. Deze leden vragen de regering hoe deze experimenteerruimte zich verhoudt tot bijvoorbeeld de experimenten in de Crisis- en herstelwet. Daarnaast vragen zij in hoeverre er beperkingen gelden voor wat betreft de thema's waarmee binnen de Woningwet geëxperimenteerd kan worden.

De leden van de SP-fractie willen graag weten of het huidige experimenteerartikel in de wet van kracht blijft of wordt vervangen. Deze leden zien liever dat het bestaande experimenteerartikel blijft bestaan en dat elders in de wet een ander experimenteerartikel wordt toegevoegd. Daarbij stellen de leden van de SP-fractie de vraag op welke manieren in de praktijk van de Woningwet kan worden afgeweken met het nieuwe artikel.

3.5.7 Betrekken volkshuisvestelijk belang bij het nemen van besluiten door de toezichthouder

De leden van de D66-fractie vernemen dat de Autoriteit Woningcorporaties momenteel werkt aan het opstellen van beleidsregels. Deze leden vragen wanneer deze naar verwachting gereed zijn, en hoe wordt geborgd dat relevante partijen bij de totstandkoming zijn betrokken en ermee uit de voeten kunnen.

4. Verhouding tot het hoger recht

De leden van de ChristenUnie-fractie merken dat regels vanuit de Europese Commissie vaak remmend werken op het volledig benutten van de kracht van woningcorporaties. Herkent de regering deze constatering? Op welke wijze is de regering in gesprek met de Europese Commissie om meer ruimte voor woningcorporaties te bewerkstelligen?

5. Financiële aspecten

De leden van de VVD-fractie zien dat de Woningwet niet wordt gewijzigd naar aanleiding van de lessen die kunnen worden getrokken uit de situaties van Vestia, Geertruidenberg en Humanitas Huisvesting. Deze leden willen weten of de regering hun mening deelt dat de sanering van

Vestia en Geertruidenberg te lang heeft geduurd en dat de financiële verliezen te veel zijn opgelopen. Deze leden willen ook weten of de regering hun mening deelt dat naar aanleiding van deze lessen de Woningwet niet langer saneringen moet toestaan. Zo ja, is de regering bereid om de Woningwet alsnog te wijzigen en een nota van wijziging te sturen? Zo nee, is de regering bereid om in de tussentijd het saneringsbeleid aan te passen en niet langer toe te staan dat financiële verliezen oplopen in saneringen en dat renteposities moeten worden gesloten? Zowel de «Evaluatie van de Verhuurderheffing» en het onderzoek «Opgaven-Middelen woningcorporaties» tonen dat het platte cijfer van de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) een misleidend gegeven kan zijn. Ten behoeve van een goed proces rond prestatieafspraken, vragen de leden van de fractie van GroenLinks of de IBW verduidelijkt kan worden op het punt dat het kale getal juist onduidelijkheid schept over de toekomstige investeringsruimte in gemeenten in een komend jaar. Graag ontvangen deze leden een reactie van de regering.

Over de IBW is al vaker verwarring of ruis ontstaan bij verschillende betrokkenen. De leden van de SP-fractie zijn benieuwd of de regering openstaat voor een alternatief, waar alle drie de partijen goed mee uit de voeten zouden kunnen. Te denken valt aan een onderzoek zoals het Opgaven-Middelen-onderzoek, waarin ook cijfers van individuele corporaties zijn verwerkt. Op die manier zou elke vier jaar, of vaker als nodig, een realistisch en begrijpelijk beeld van investeringsruimten en opgaven kunnen worden geschetst van zowel de hele sector, als de lokale situatie. De leden van de SP-fractie ontvangen graag een reactie hierop. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of de financiële informatie die beschikbaar wordt gesteld in zo'n begrijpelijk mogelijke taal kan worden aangeboden. Niet alle huurdersorganisaties of gemeenteraadsfracties hebben immers financiële specialisten in huis.

De leden van de PvdA-fractie vragen of het uitbreiden van artikel 106 leidt tot een aanpassing van het financieel reglement. Deze leden zijn van mening dat het doorvoeren van een derde wijziging in drie jaar tijd niet helpt om de regeldruk en bureaucratie weg te nemen.

6. Consultatie

De leden van de CDA-fractie lezen dat de regering samen met koepelorganisaties een communicatie- en informatietraject is gestart om de bestaande mogelijkheden in de wet toe te lichten en de samenwerking te vergroten. Hoe ziet dit er precies uit? Wordt hier veel gebruik van gemaakt? Deze leden zouden graag een uitgebreidere toelichting zien.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers