

35 517 Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Met veel belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken over haar bevindingen inzake bovenvermeld wetsvoorstel. Ik dank de leden van de VVD-fractie, de CDA-fractie, de D66-fractie, de GroenLinks-fractie, de SP-fractie, de PvdA-fractie en de ChristenUnie-fractie voor hun bijdragen.

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.

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**_____
- 2. Aanleiding**_____
- 3. Inhoud van het wetsvoorstel**_____
- 3.1. Algemene bepalingen_____
- 3.1.1. Fusies_____
- 3.1.2. Het aangaan van verbindingen_____
- 3.2. Governance_____
- 3.2.1. Geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets voor bestuurders en commissarissen
- 3.2.2. Positie van de algemene ledenvergadering (ALV) bij verenigingen_____
- 3.3. Lokale driehoek_____
- 3.3.1. Prestatieafspraken_____
- 3.3.2. Werkzaamheden voor derden_____
- 3.4. Werkdomein_____
- 3.4.1. Verduurzaming_____
- 3.4.2. Leefbaarheid_____
- 3.4.3. Bedrijfsmatig onroerend goed_____
- 3.4.4. Faciliteren van huurdersorganisaties_____
- 3.4.5. Werkzaamheden voor derden_____
- 3.4.6. Verkoop onder voorwaarden_____
- 3.4.7. Huurders van maatschappelijk onroerend goed (MOG)_____
- 3.5. Overige voorgestelde wijzigingen_____
- 3.5.1. Wijzigingen ten aanzien van zienswijzen_____
- 3.5.2. Klachtenreglement_____
- 3.5.3. Experimenteerartikel_____
- 3.5.4. Betrekken volkshuisvestelijk belang bij het nemen van besluiten door de toezichthouder_____
- 4. Verhouding tot hoger recht**_____
- 5. Gevolgen voor burgers en bedrijven**_____
- 6. Consultatie**_____

1. Inleiding

1. 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 heeft overgenomen en aangeven welke ze niet heeft overgenomen en wat de reden daarvan is, zo vragen zij?

In het verslag naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet¹ ben ik waar van toepassing per geëvalueerde maatregel ingegaan op de bijbehorende aanbevelingen van de commissie Van Bochove. Bij de beantwoording van vragen over de evaluatie² heb ik dit ook schematisch weergegeven in een tabel. Onderstaand is deze tabel weergegeven en geactualiseerd.

	Aanbeveling	Reactie
Passend toewijzen		
1	Vrije ruimte passend toewijzen verruimen van 5% naar 10%, op basis van een driejaarsgemiddelde.	<p>Corporaties gebruiken 1%-punt van de 5% vrije ruimte die passend toewijzen biedt. Er blijft dus een groot potentieel vrije beleidsruimte onbenut die corporaties op lokaal niveau tot beschikking staat. Het ligt daarom niet voor de hand om de vrije ruimte te verdubbelen van 5% naar 10%. Op korte termijn zal samen met corporaties worden onderzocht hoe zij beter kunnen sturen op het benutten van de vrije ruimte.</p> <p>Ik maak mogelijk dat corporaties een onderschrijding van de passendheidsnorm in enig jaar kunnen compenseren in een of meerdere daaropvolgende jaren. Dat geeft corporaties meer sturingsmogelijkheden.</p>
2	Kijk bij duurzaamheid naar de totale woonlasten, in plaats van naar alleen huur.	In de gesprekken rond het Klimaatakkoord wordt ook gesproken over een woonlastenbenadering. In de brief van 28 september 2020 over de stand van zaken van het Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving (kenmerk 2020-0000558548) is uitgebreid stilgestaan bij de betaalbaarheid van de verduurzaming, waarbij ook is ingegaan op de woonlastenbenadering en het huurbeleid. Ik verwacht de Kamer later dit jaar te kunnen informeren over eventuele aanpassingen in huurbeleid- en regelgeving. Ik zal dan tevens ingegaan op het vervolg van de evaluatie van de energieprestatievergoeding.
3	Maak uitzonderingen voor specifieke woonconcepten voor ouderen en ouderen met vermogen. Bekijk daarnaast of mensen met een grote zorgvraag maar met een laag inkomen niet meer inkomensondersteuning moeten krijgen, zodat zij ook iets duurder zorgwoningen kunnen huren.	<p>Ouderen met een laag inkomen maar met vermogen worden op hun verzoek uitgezonderd van de passendheidstoets. Het betreft een kleine groep die, gezien hun woonwensen en mogelijke toekomstige zorgbehoefte, een iets duurder huurwoning kan en wil betalen dan waarvoor zij op basis van de passendheidstoets in aanmerking komen.</p> <p>Corporaties kunnen voor andere ouderen of voor mensen met een grote zorgvraag lokaal maatwerk toepassen. Zo kunnen zij de huur voor hen verlagen</p>

¹ Kamerstukken 2018-2019, 32 847, nr.470

² Kamerstukken 2018-2019, 32 847, nr.517

	Aanbeveling	Reactie
		of de 5% vrije ruimte gebruiken om, indien de oudere dit ook kan betalen, een duurdere woning toe te wijzen.
Doelgroepgrens		
4	Zorg ervoor dat in totaal 20% van de huurwoningen vrij kan worden toegewezen boven de inkomensgrens van € 38.095.	Uit de evaluatie is gebleken dat corporaties zeer beperkt gebruik maken van de bestaande vrije toewijzingsruimte in de DAEB-tak. Zij blijken de vrije toewijzingsruimte echter wel graag achter de hand te hebben om maatwerk te bieden. In het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen wordt voorgesteld om de vrije toewijzingsruimte beter te richten. Dit geeft woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties ruimte om maatwerk toe te passen in de woningtoewijzing.
5	Breng binnen de 20% vrije ruimte nadere focus op inkomensgroepen aan.	In de huidige regelgeving is geregeld dat bij de toewijzing van de vrije ruimte voorrang gegeven moet worden aan eventuele groepen die in de lokale huisvestingsverordening zijn benoemd. Ik laat hier graag ruimte voor lokale partijen om maatwerk te kunnen bieden.
6	Differentieer de inkomensgrens naar huishoudtype.	In het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen is opvolging gegeven aan deze afspraak uit de Nationale woonagenda 2018-2021 en aanbeveling van de commissie Van Bochove.
Leefbaarheid		
7	Maak van de limitatieve beschrijving van leefbaarheidsactiviteiten een meer generieke, thematische beschrijving.	De huidige beschrijving van leefbaarheidsactiviteiten is reeds ingericht op drie algemene principes, waar meerdere activiteiten onder kunnen vallen.
8	Laat meer aan de lokale driehoek welke activiteiten behoren tot leefbaarheid.	<p>Naar aanleiding van de evaluatie heb ik een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) voorstellen dat het bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting toegestaan wordt. Daarnaast stel ik voor het wettelijke grensbedrag voor leefbaarheidsactiviteiten van circa € 126 per verhuureenheid per maand te schrappen. Het verplicht opnemen van activiteiten in de prestatieafspraken om rechtmatig te kunnen zijn, wordt uit het BTIV geschrapt. Voorgenomen leefbaarheidsactiviteiten dienen wel meegenomen te worden in het jaarlijkse bod indien daar in het gemeentelijk woonbeleid om wordt gevraagd of er geen woonbeleid voorhanden is.</p> <p>Volledige vrijheid geven om lokaal tot een eigen definitie van wettelijk toegestane leefbaarheidsactiviteiten te komen acht ik niet wenselijk. Via leefbaarheid werd het werkdomein van corporaties in het recente verleden ongewenst opgerekt tot ver buiten het gebied van de volkshuisvesting. Signalen in de evaluatie wijzen</p>

	Aanbeveling	Reactie
		erop dat het ook nu nog geregeld voorkomt dat corporaties door lokale partijen worden gevraagd activiteiten te ontplooiën waarvoor primair andere organisaties verantwoordelijk zijn.
9	Creëer in de uitwerking en toepassing van de wet ruimte voor experimenten / neem een algemene hardheidsclausule op.	In het voorliggende wetsvoorstel is een experimenteerartikel opgenomen waarmee kan worden afgeweken van alle regels voor toegelaten instellingen die zijn vastgelegd bij of krachtens de Woningwet. Daarmee wordt de bestaande ruimte om bij experiment af te wijken van regels in het BTIV uitgebreid naar het wetsniveau. Daarnaast is in het wetsvoorstel en de nadere uitwerking in het BTIV op verschillende onderdelen ruimte gegeven aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) om de lokale context of specifieke omstandigheden mee te kunnen wegen in het toezicht. Een uitbreiding naar een algemene hardheidsclausule acht ik daarmee wenselijk noch noodzakelijk.
Prestatieafspraken		
10	Wijzig de jaarlijkse verplichting om voor een bepaalde datum een bod uit te brengen en prestatieafspraken gereed te hebben in een mogelijkheid dat er voor meerdere jaren afspraken worden gemaakt met jaarlijks een ijkmoment of de afspraken up to date zijn.	Binnen de huidige regelgeving is het reeds mogelijk om meerjarige prestatieafspraken te maken. Dit is benoemd in de toelichting bij de novelle op de herziening van de Woningwet uit 2015. Naar aanleiding van overleg met onder andere Aedes, de Woonbond en VNG over hoe dit beter onder de aandacht gebracht kan worden bij gemeenten, huurders en corporaties, wordt in het onderhavige wetsvoorstel artikel 44, eerste lid, Woningwet zodanig aan te passen dat duidelijk is dat de prestatieafspraken op meerdere jaren betrekking kunnen hebben. Voorts is deze mogelijkheid voor meerjarige afspraken opnieuw en nadrukkelijker benoemd in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel. Daarnaast is het nadrukkelijk onderdeel van de herijking van de Handreiking prestatieafspraken, die in het kader van het Informatietraject Woningwet wordt opgesteld.
11	Creëer een werkwijze waarbij op basis van wederkerigheid wordt uitgegaan van gezamenlijke doelen en ambities.	In samenwerking met onder andere de Woonbond, VNG en Aedes is een informatietraject opgestart, waarin onder andere de kwaliteit van de lokale driehoek wordt versterkt. Belangrijk onderdeel is het gezamenlijk actualiseren van de Handreiking prestatieafspraken en de thema-magazines over prestatieafspraken. Daarnaast wordt gezien hoe huurdersorganisaties verder ondersteund kunnen worden.
12	Investeer in de kwaliteit en de professionalisering van huurdersorganisaties en gemeenten.	
13	Schaf de IBW af.	De IBW wordt niet afgeschaft. Blijkens de evaluatie helpt de IBW gemeenten en huurdersorganisaties, voor wie het instrument bedoeld is, om vanuit een onafhankelijke bron inzicht te krijgen in de maximale financiële slagkracht van de corporatie. Daarmee wordt hun informatiepositie ten opzichte van corporaties versterkt. In het kader van een

	Aanbeveling	Reactie
		breder traject om de lokale driehoek en het proces voor de totstandkoming van prestatieafspraken te versterken, ben ik in gesprek met stakeholders over de mogelijkheden de IBW in samenhang met andere beschikbare informatie door te ontwikkelen en de uitleg over (het gebruik van) de IBW verder te verbeteren. De uitkomsten betrek ik bij de IBW2021.
14	Laat de geschillenregeling ook van toepassing zijn als een van de partijen zich niet houdt aan de gemaakte afspraken.	Deze aanbeveling wordt niet overgenomen. De adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken is in haar reflectie medio 2019 expliciet ingegaan op de aanbeveling en komt tot de conclusie dat een uitbreiding van de geschilbeslechting naar lokale verschillen niet wenselijk is. Hiermee zou te veel in de lokale onderhandeling tussen partijen worden getreden, terwijl het geschiltraject er nadrukkelijk niet op is gericht dat de minister sturend optreedt in lokale aangelegenheden en individuele casussen. Dit past niet binnen de filosofie die aan het stelsel van de Woningwet ten grondslag ligt. Mocht er verschil van inzicht zijn over de nakoming van reeds gemaakte prestatieafspraken, dan kunnen partijen zich richten tot de civiele rechter.
Woningmarktregio's		
15	Evalueer de woningmarktindeling.	De woningmarktregio's maakten onderdeel uit van de evaluatie van de herziene Woningwet. De uitkomsten treft u aan in het u op 22 februari 2019 toegestuurde verslag.
16	Vereenvoudig de procedure om tot ontheffing te komen.	In de wijziging van het BTIV wordt het mogelijk gemaakt om corporaties op hun verzoek een ontheffing te verlenen voor nieuwbouw in gemeenten die direct grenzen aan hun kernwerkgebied. Hiermee beoog ik met name een oplossing te vinden voor corporaties die daar al van oudsher werkzaam zijn, maar door de door gemeenten voorgestelde indeling toch niet langer mochten investeren in nieuwbouw.
17	Verbindt geen termijnen aan ontheffingen, maar maak ze eeuwigdurend 'tenzij'.	De genomen ontheffingsbesluiten gelden reeds voor onbepaalde tijd, maar met vastgelegde evaluatiemomenten na vijf of tien jaar. De te hanteren termijn is afhankelijk van de lokale volkshuisvestelijke situatie. Aangezien de volkshuisvestelijke opgaven in de loop van de tijd kunnen wijzigen, zowel in de gemeente waarvoor een ontheffing is verleend als in de eigen woningmarktregio van de corporatie, blijft een periodieke beoordeling noodzakelijk.
Werkdomein		
18	Als het vanuit de lokale politiek gewenst is, moeten activiteiten onder het DAEB-regime vallen en	Binnen de Woningwet ruimte geven voor een eigen lokale DAEB-definitie acht ik niet wenselijk. In het recente verleden is het werkdomein opgerekt tot

	Aanbeveling	Reactie
	mogelijk zijn met geborgde financiering.	ver buiten het gebied van de volkshuisvesting. Signalen in de evaluatie wijzen erop dat het ook nu nog geregeld voorkomt dat corporaties door lokale partijen worden gevraagd activiteiten te ontplooiën waarvoor primair andere organisaties verantwoordelijk zijn. Daarnaast speelt dat regionale uitbreiding betekent dat onderhandeld moet worden met de EC over de herziening van haar beschikking uit 2009, en dat differentiatie de handhaving door de toezichthouder bemoeilijkt. De gemeente kan wel zelf een aanvullende DAEB creëren, waarvoor zij eigen steun kan geven.
19	Bouw voldoende mogelijkheden in de Woningwet in om regionaal maatwerk te kunnen toepassen.	Met het wetsvoorstel wordt de regelgeving vereenvoudigd en meer naar principes ingericht. Waar mogelijk worden detailregels en uitvoeringsvoorschriften geschrapt. Zo worden lokale partijen beter in staat gesteld om de ruimte te benutten die de regelgeving nu al vaak biedt en krijgen zij binnen de bestaande doelen mogelijkheden om een meer maatwerk te leveren.
20	Vereenvoudig het financieel ondersteunen van DAEB-activiteiten uit de niet-DAEB.	Er zijn geen wettelijke belemmeringen voor een uitkering uit de niet-DAEB aan de DAEB, mits de financiële continuïteit van de niet-DAEB door een dergelijke uitkering niet wordt geschaad. Bij de financiële toetsing van de DAEB-tak mogen alleen daadwerkelijk gerealiseerde dividenduitkeringen worden meegenomen teneinde financiële afhankelijkheid van de DAEB-tak van niet-DAEB uitkeringen te voorkomen.
Middeninkomens		
21	Schuif de huur- en inkomensgrenzen die voor de DAEB-tak gelden generiek op voor middeldure huur.	In het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen wordt voorgesteld om de DAEB-inkomensgrenzen beter te richten op de betaalbaarheid voor de doelgroep.
22	Bepaal de vrije toewijzingsruimte voor corporaties aan de hand van een gemiddelde van drie jaar.	De aanbeveling om uit te gaan van een 'driejaarsgemiddelde' komt overeen met het voorstel om het mogelijk te maken het gebruik van de vrije ruimte te spreiden over meerdere jaren.
Duurzaamheid		
23	Maak verduurzaming van gespikkeld bezit mogelijk, door het toestaan van werkzaamheden voor derden in dit soort situaties, inclusief voor Verenigingen van Eigenaren waar corporaties een minderheidsbelang hebben.	In situaties waarin corporatiebezit een bouwkundig geheel vormt met woningen van andere eigenaren, acht ik het wenselijk dat die andere eigenaren kunnen worden verleid om te verduurzamen door mee te kunnen profiteren van de kennis, inkoop- en organisatiekracht van corporaties. De corporatie mag daarbij ook 'overheadkosten' dragen, zoals de kosten die samenhangen met een algemene vergunningsaanvraag of proceskosten die worden gemaakt bij de aanbesteding van het traject. Overige kosten, die bijvoorbeeld samenhangen met de financiering en feitelijke fysieke realisatie van het project (zoals materiaal en arbeid) blijven voor

	Aanbeveling	Reactie
		rekening en risico van de eigenaar-bewoner, die immers ook profiteert.
24	Sta toe dat corporaties op kleine schaal leningen verstrekken aan particulieren voor duurzaamheidsinvesteringen.	Deze aanbeveling onderschrijf ik niet. Dit past niet bij het principe dat corporaties geen risico's en verantwoordelijkheden van andere eigenaren op zich nemen. Dergelijke risico's dienen niet door corporaties en daarmee de huurders, te worden gedragen. Ik acht het daarom niet wenselijk om het werkdomein van corporaties te verbreden naar bancaire activiteiten ten behoeve van het bredere duurzaamheidsvraagstuk.
25	Zorg dat toegelaten instellingen ondernemingen met andere partijen kunnen oprichten om duurzaamheidsoplossingen te realiseren voor hele wijken.	De energietransitie van wijken zal onder regie van de gemeenten gemaakt worden. Het is mogelijk voor corporaties om deel te nemen in energiecoöperaties. Het zelf aanleggen van energienetwerken in de wijk, los van het eigen bezit, valt buiten het gebied van de volkshuisvesting. Dit is het werkdomein van energieleveranciers.
26	Zorg dat corporaties ook rechtstreeks energie mogen terugleveren aan het net.	Met dit wetsvoorstel wordt geregeld dat er geen belemmering (meer) is voor corporaties bij voorzieningen in, op of aan hun eigen woningen om stroom terug te leveren aan het net en besparingen indirect ten goede te laten komen aan de huurder.
In- en extern toezicht		
27	Houd toezicht vanuit verdiend vertrouwen in plaats van gestold wantrouwen: de driehoek is leidend.	Het toezicht zal meer risicogericht worden ingericht. Daarnaast stel ik voor diverse procedures voor voorafgaande goedkeuring te laten vervallen, waarmee deze activiteiten onderdeel worden van het reguliere (rechtmatigheids)toezicht. De stelling dat wat het interne toezicht heeft gecontroleerd, in het externe toezicht niet meer hoeft te worden gecontroleerd, deel ik niet in die algemeenheid. Dit zal per terrein/situatie bezien moeten worden. Het externe toezicht heeft een andere taak en verantwoordelijkheid dan het interne toezicht.
28	Richt het toezicht meer risicogericht, thematisch en achteraf in.	
29	Ontwikkel horizontaal toezicht. Wat in het interne toezicht is gecontroleerd, hoeft niet nog eens landelijk in dezelfde mate overgedaan te worden.	
30	Beperk de reikwijdte van de meldplicht voor commissarissen.	De uitkomsten van het onderzoek naar praktijkervaringen met de herziene Woningwet geven geen aanleiding om deze aanbeveling op te volgen. Het merendeel van de respondenten vindt dat de huidige meldplicht bijdraagt aan de doelen van de wet en heeft geen opmerkingen gemaakt over neveneffecten.
Visitatie		
31	Schaf de visitatieplicht af.	In mijn brief van 26 november 2019 heb ik de Tweede Kamer o.a. geïnformeerd over de evaluatie van het visitatiestelsel. Hierbij is zowel aandacht besteed aan de accreditatierol van de SVWN (organisatie die het visitatiestelsel beheert) voor

	Aanbeveling	Reactie
		<p>bureaus die de visitaties uitvoeren, als aan de toegevoegde waarde van het instrument.</p> <p>De evaluatie geeft geen aanleiding tot wijziging van de wettelijke verplichting tot visitatie zoals deze in de huidige Woningwet voor woningcorporaties is vastgelegd. Er zijn namelijk geen andere instrumenten die een vergelijkbaar beeld geven over hoe de woningcorporatie presteert in de lokale driehoek van gemeente, huurders en woningcorporatie. Gemeenten en huurders waren in de evaluatie ook positief over het instrument.</p>
Sanering versus borging		
32	Onderzoek de optimalisatie van de saneringsprocedure, mede in relatie tot borging.	ABD Topconsult heeft een tussenevaluatie naar de saneringsfunctie uitgevoerd. In de brief Maatregelen huurmarkt is hierop een eerste reactie gegeven, die momenteel wordt uitgewerkt in nadere
33	Zorg dat de sectorbetrokkenheid bij sanering wettelijk wordt geregeld.	<p>beleidsvoorstellen die aan de Kamer zullen worden voorgelegd. Onderdeel daarvan zal ook zijn om een vorm van sectorbetrokkenheid wettelijk vorm te geven. Ik heb de Tweede Kamer over de voorgenomen verduidelijking van het saneringskader geïnformeerd in mijn brief van 20 april 2020 (Kamerstukken II, 2019-2020, 29 453, nr. 516).</p>
Administratieve lasten		
34	Volg de aanbevelingen uit het SIRA-rapport op.	In mijn brief van 5 december 2017 (Kamerstukken II, 2017-2018, 29 453, nr. 461) heb ik de Tweede Kamer geïnformeerd over mijn voornemen de
35	Geef uitvoering aan het Convenant verbeteren informatievoorziening.	<p>aanbevelingen uit het SIRA-rapport op te volgen. Dit heeft tot op heden geleid tot een reductie van de structurele lasten met € 3 mln., zoals ik u heb medegedeeld in mijn brief van 9 november 2018. (Kamerstukken II, 2018-2019, 29 453, nr. 486). Sinds het Convenant in werking is getreden is er een nieuwe uitvraag gedaan voor zowel de prognose (dPi) als de verantwoordingsinformatie (dVi). Voor beide regelingen is een administratief lastenonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de administratieve lasten voor beide onderdelen met 25% zijn afgenomen. Hiermee is veel sneller resultaat behaald dan de prognose van 10% per jaar. Met het voorliggende wetsvoorstel en de aanpassing van het BTIV verwacht ik een verdere besparing van de structurele lasten van ca. € 1,5 miljoen per jaar.</p>
Markttoets		
36	Beperk de markttoets tot grote investeringen.	Op Prinsjesdag 2020 heeft het kabinet aangekondigd dat de markverkenning voor drie jaar wordt opgeschort. Na die drie jaar wordt bezien of de opgedane ervaringen aanleiding geven tot verdere maatregelen, of dat de marktverkenning op grond van de op 3 april 2019 door uw Kamer met

	Aanbeveling	Reactie
		algemene stemmen aangenomen Wet maatregelen middenhuur van toepassing wordt.
37	Formaliseer dat parkeerplaatsen bij DAEB-woningen ook DAEB zijn.	Uit de huidige regelgeving volgt reeds dat DAEB-woongelegenheden en eventuele aanhorigheden DAEB zijn. Het expliciet benoemen van parkeerplaatsen en andere mogelijke aanhorigheden als schuurtjes, opslagruimten, tuinen, hekwerken, etc. is niet in lijn met mijn voornemen en de aanbevelingen van de Commissie Van Bochove om de wet meer naar principes in te richten en detailregelgeving te schrappen.
Maatschappelijk onroerend goed		
38	Maak van de limitatieve lijst van toegestane bestemmingen een meer generieke lijst met duidelijker terminologie en herijk deze periodiek.	De lijst toegestaan maatschappelijk vastgoed volgt uit het staatssteunbesluit van de Europese Commissie van 15 december 2009. Andere typen vastgoed en commerciële huurders zijn wettelijk toegestaan, maar dan vanuit de niet-DAEB-tak.
39	Sta toe dat een toegelaten instelling MOG kan verhuren aan een commerciële derde die de maatschappelijke bestemming continueert.	<p>Rondom MOG wordt een aantal wijzigingen aangebracht om ervaren onduidelijkheden weg te nemen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een aantal soorten vastgoed is overgeheveld van de lijst 'niet langer nieuw bouwen' naar 'toegestaan'. Het gaat om brede scholen (indien basisschool hierin is gevestigd) en ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten, waardoor ateliers mogelijk gemaakt worden. - Voor een aantal andere soorten vastgoed is vooraf geen goedkeuring meer nodig van de minister, waardoor ook deze vallen onder bijlage 3. Het gaat hier om basisscholen en om centra voor jeugd en gezin (waarbij de rendementseis in BTIV artikel 49, lid 2a, komt te vervallen). - De herziene lijst met toegestaan maatschappelijk vastgoed wordt tevens anders gerubriceerd door in artikel 49, eerste lid, hoofdcategorieën van gebouwen te benoemen. Hierdoor is het voor corporaties duidelijker of een bepaald gebouw dat niet op de lijst staat, via een goedkeuringsprocedure kans maakt om alsnog als maatschappelijk vastgoed te worden aangemerkt. - Het woord 'uitsluitend' zal komen te vervallen in artikel 49, lid 1 van het BTIV. Het toevoegen van nieuwe categorieën kan zolang zij binnen de kaders van het EC-besluit uit 2009 passen. - Natuurlijke personen mogen MOG huren, zolang zij geen commerciële doelstellingen hebben. - Om onduidelijkheden van regelgeving weg te nemen wordt tevens informatie omtrent maatschappelijk vastgoed geboden via www.woningmarktbeleid.nl.

	Aanbeveling	Reactie
Bedrijfsmatig onroerend goed		
40	Bied middels een hardheidsclausule of experimenteerartikel de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen een uitzondering te maken.	Op grond van de uitkomsten van de evaluatie van de herziene Woningwet, wordt met het onderhavige wetsvoorstel voorgesteld om lokale partijen meer mogelijkheden te geven om te bezien welke invulling passend is bij de lokale context door detailregels als maximumbedragen en verhoudingspercentages weg te nemen. Dit sluit ook aan bij de door de commissie Van Bochove geconstateerde knelpunten ten aanzien van bedrijfsmatig onroerend goed. Voorts wordt ook de experimenteerruimte vergroot; zie hiervoor de reactie bij aanbeveling 9.
Overige juridische onderwerpen		
41	Maak in specifieke gevallen tijdelijke huurkorting mogelijk.	Het mogelijk maken van tijdelijke huurkorting is opgenomen in het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting dat bij uw Kamer aanhangig is.
Werkzaamheden voor derden		
42	Neem experimenteerruimte op voor werkzaamheden voor derden.	Als gevolg van de uitkomsten van de evaluatie van de herziene Woningwet, wordt met onderhavig wetsvoorstel de regelgeving vereenvoudigd en meer naar principes ingericht. Voorgesteld wordt om de regelgeving ten aanzien van werkzaamheden voor derden drastisch te vereenvoudigen, waarbij het onderscheid wordt weggenomen tussen reguliere werkzaamheden voor derden en werkzaamheden voor vergunninghouders, verscheidene contractvoorschriften verdwijnen, werkzaamheden voor derden vanuit de niet-DAEB-tak mogelijk worden en de marktverkenning daarvoor verdwijnt. Deze vereenvoudigingen zullen de aanhuur vergemakkelijken.

2. *De leden van de SP-fractie vernemen graag waarom het vervolg op de evaluaties van de Woningwet zo lang heeft moeten duren. De leden van de SP-fractie zien graag een overzicht met de onderlinge samenhang van de verschillende wijzigingen tegemoet.*

Ik deel de mening van de leden van de SP dat een spoedige inwerkingtreding van het voorliggende wetsvoorstel wenselijk is. Dit geldt ook voor de toegezegde buitenwerkingstelling van de marktverkenning die via de bijgevoegde nota van wijziging op dit wetsvoorstel geregeld wordt. Bij het toesturen van de evaluatie van de herziene Woningwet heb ik uw Kamer toegezegd om bij de uitwerking van de beleidsvoornemens Aedes, Woonbond, VNG en VTW te betrekken. Dat is in goede samenwerking gebeurd tussen april en december 2019. Zoals uw Kamer bekend is, kent een wetstraject diverse formele participatieve en juridische waarborgen en is in dat verband een zorgvuldige voorbereiding van belang. Om die reden heb ik uw Kamer op 19 april 2019 in de beantwoording van vragen over de evaluatie van de herziene Woningwet,³ de technische briefing over de evaluatie op 8 oktober 2019 en bij het AO over de evaluatie op 12 december 2019, geïnformeerd over het vervolgtraject. Daarbij heb ik steeds benoemd dat het wetsvoorstel naar aanleiding van de evaluatie voor de zomer van 2020 zou worden ingediend. Deze toezegging heb ik gestand gedaan.

³ Kamerstukken 2018-2019, 32 847, nr.517

Onderstaand treft u het overzicht aan van welke beleidsvoornemens in welke wijziging van de herziene Woningwet zijn opgenomen. Dit betreft een actualisatie van het overzicht zoals uw Kamer dit ook heeft ontvangen bij de beantwoording van vragen over de evaluatie van de herziene Woningwet op 19 april 2019⁴.

Maatregel(en)	Vindplaats verslag evaluatie	(Wets)traject
<p>1. DAEB-huurprijs en inkomensgrens a) De tijdelijke bevrozing van de liberalisatiegrens is vervallen en wordt niet verlengd.</p>	2.1.4	Huur- en inkomensgrenzen
<p>2. Tijdelijke verruiming van de toewijzingsnorm a) De tijdelijke verruiming van de vrije toewijzingsruimte wordt verlengd tot inwerkingtreding wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen. b) Bevorderen gebruik vrije toewijzingsruimte door corporaties. c) De inkomensgrens differentiëren naar een- en meerpersoonshuishoudens. d) Samen met corporaties en de Belastingdienst wordt verkend of de toetsing van inkomens gedigitaliseerd kan worden.</p>	2.2.4	Informatietraject Huur- en inkomensgrenzen Traject digitale inkomensstoetsing
<p>3. Passend toewijzen a) Bevorderen gebruik vrije toewijzingsruimte door corporaties (zie 2b). b) Mogelijk maken dat corporaties een overschrijding van de norm in enig jaar kunnen compenseren in het daaropvolgende jaar. c) Samen met corporaties en de Belastingdienst wordt verkend of de toetsing van inkomens gedigitaliseerd kan worden (zie 2d). d) Er zal een uitzondering worden gemaakt voor ouderen met vermogen. Zij mogen, desgevraagd, worden gehuisvest in een woning met een huur boven de aftoppingsgrens.</p>	2.3.4	Huur- en inkomensgrenzen Informatietraject Evaluatie Woningwet Traject digitale inkomensstoetsing Evaluatie Woningwet
<p>4. Leefbaarheid a) Het organiseren of (financieel) ondersteunen van activiteiten gericht op ontmoeting tussen bewoners wordt toegestaan. b) Het grensbedrag van € 125 per vhe wordt geschrapt. c) Verplicht opnemen van leefbaarheidsactiviteiten in prestatieafspraken wordt omgezet naar</p>	2.4.4	Evaluatie Woningwet

⁴ Kamerstukken 2018-2019, 32 847, nr.517

Maatregel(en)	Vindplaats verslag evaluatie	(Wets)traject
verplicht opnemen in bod prestatieafspraken.		
5. Diensten aan bewoners a) Voorschriften voor diensten aan bewoners zijn vereenvoudigd of meer naar principes ingericht kunnen worden.	2.5.4	Evaluatie Woningwet
6. Werkzaamheden voor derden a) Beter en actiever communiceren over bestaande wettelijke ruimte. b) Onderzoeken of de huidige regels de (tijdelijke) aanhuur van woningen als uitbreiding van de DAEB-voorraad onnodig belemmerd.	2.6.4	Informatietraject Evaluatie Woningwet
7. Maatschappelijk vastgoed a) Aanvullende informatievoorziening om de ervaren complexiteit en onduidelijkheid over de bepalingen weg te nemen. b) Identificeren exacte knelpunten met sector. c) Verkennen mogelijkheden voor meer ruimte, binnen de kaders van het staatssteunbesluit.	2.7.4	Informatietraject Evaluatie Woningwet Evaluatie Woningwet
8. Scheiden en splitsen van DAEB en niet-DAEB a) Actief en beter communiceren over de mogelijkheden voor het realiseren van middenhuur vanuit de niet-DAEB.	3.1.4	Informatietraject Evaluatie Woningwet
9. Niet-DAEB-activiteiten door corporaties a) Detailregels (maximumbedragen en verhoudingspercentages) bedrijfsmatig vastgoed schrappen tbv passende lokale invulling binnen wettelijke principes tav samenhang met de DAEB en in wijken/buurtten van corporatie.	3.2.4	Evaluatie Woningwet
10. Interne financiering DAEB/ niet-DAEB a) Onderzoeken of een andere (administratief eenvoudigere) wijze van aflossing van interne startlening (nu gekoppeld aan aflossingen geborgde leningen in de DAEB) mogelijk en wenselijk is, zonder dat de risico's in de DAEB-tak ongewenst groot worden.	3.3.4	Informatietraject

Maatregel(en)	Vindplaats verslag evaluatie	(Wets)traject
11. Waardering op marktwaarde a) Over drie jaar het stelsel van marktwaarde en beleidswaarde evalueren en bezien of beter en/of tegen lagere kosten kan functioneren.	3.4.4	Brief en evaluatie in 2022 naar de Kamer
12. Reglement financieel beheer a) Grens van 2.500 woningen voor het hebben van een onafhankelijk controller optrekken naar het niveau van 5.000 woningen, in lijn met de OOB-status.	3.5.4	Evaluatie Woningwet
13. Verbonden ondernemingen a) Bezien in welke gevallen de goedkeuringsprocedure voor het aangaan van verbindingen omgezet kan worden in een meldplicht.	3.6.4	Evaluatie Woningwet
14. Verslaglegging en verantwoordelijkheid (dPi, dVi) a) Samen met corporaties, accountants en taxateurs bekijken op welke wijze piekbelasting bij controle meer kan worden gespreid. b) De inleverdatum voor de verantwoordingsinformatie wordt komende twee jaar gehandhaafd op 1 juli. Daarna bekijken of deze vervroegd kan worden.	3.7.4	Piekbelasting controlecyclus wordt in 2019 gemonitord Voorstel voor definitieve jaarlijkse termijn inlevering verantwoordingsinformatie in 2022.
15. Lokale driehoek: woonvisie, bod, prestatieafspraken, geschilbeslechting a) Communiceren dat meerjarige afspraken toegestaan zijn. b) Overleg met Aedes, de Woonbond, VNG en VTW over specifieke wettelijke belemmeringen in de cyclus prestatieafspraken. c) In samenwerking met de Woonbond, VNG, VTW en Aedes, wordt een traject opgestart om de kwaliteit van de lokale driehoek te versterken. Belangrijk onderdeel is het gezamenlijk actualiseren van de handreiking prestatieafspraken. d) Door artikel 3 van de Overlegwet aan te passen kan het verplichte dubbele overleg tussen de huurdersorganisatie en de corporatie worden weggenomen.	4.1.4.	Informatietraject Evaluatie Woningwet Informatietraject Evaluatie Woningwet
16. Positie van huurdersorganisaties	4.2.4.	

Maatregel(en)	Vindplaats verslag evaluatie	(Wets)traject
<ul style="list-style-type: none"> a) Bezien voor welke beslissingen/thema's het instemmingsvereiste van de huurdersorganisaties in de rede liggen. b) Er wordt bezien hoe de huurdersorganisaties verder ondersteund kunnen worden (zie ook 2c). 		<p>Evaluatie Woningwet</p> <p>Informatietraject</p>
<p>17. Volkshuisvestelijke prioriteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> a) In 2019 met betrokken partijen opnieuw bezien welke onderwerpen tot de volkshuisvestelijke prioriteiten behoren. 	4.3.4.	Traject volkshuisvestelijke prioriteiten
<p>18. Informatievoorziening</p> <ul style="list-style-type: none"> a) In overleg met gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties wordt besproken voor welke bronnen het verplicht toesturen aan de andere partijen kan komen te vervallen. b) Verder ontwikkelen IBW en de uitleg over (het gebruik van) de IBW te verbeteren. 	4.4.4.	<p>Evaluatie Woningwet</p> <p>Informatietraject</p>
<p>19. Visitaties</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Afspraken tussen Aw en SVWN over de volgtijdelijkheid van governance-inspecties en visitaties, zodat er minimaal twee jaar tussen beide zit. b) Herijking visitatiemethodiek door SVWN, waardoor overlap kan verdwijnen en administratieve lasten verminderd kunnen worden. c) In de eerste helft van 2019 vindt een evaluatie van het accreditatiestelsel voor visitaties plaats. 	4.5.4.	TK is geïnformeerd over afronding evaluatie accreditatiestelsel SVWN in het najaar van 2019.
<p>20. Zienswijzen en instemmingsrecht</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Verschillende goedkeuringsprocedures in de herziene Woningwet worden tegen het licht gehouden in het kader van een meer risicogericht toezicht en het reduceren van de regeldruk. 	4.6.4.	Evaluatie Woningwet
<p>21. Woningmarktregio's</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Er zal met partijen gesproken worden over mogelijkheden om de regionale binding van corporaties verder te versterken. b) Met Aedes, VNG, VTW en de Woonbond zal verkend worden of vereenvoudigingen van de ontheffingsprocedure mogelijk en wenselijk zijn, met inachtneming van zorgvuldige besluitvorming door het Rijk 	4.7.4.	Evaluatie Woningwet

Maatregel(en)	Vindplaats verslag evaluatie	(Wets)traject
conform de Algemene wet bestuursrecht.		
<p>22. Nadere eisen aan bestuur</p> <p>a) Met Aw wordt verkend op welke schaal de wet belemmert dat een interim-bestuursfunctie door een commissaris van een andere corporatie wordt vervuld, of wetswijziging gewenst is en of de Aw ruimte kan worden geboden voor maatwerk.</p>	5.1.4.	Evaluatie Woningwet
<p>23. Verantwoordelijkheden (intern) toezichhouders</p> <p>a) De evaluatie geeft geen aanleiding voor wijzigingen op dit punt.</p>	5.2.4.	n.v.t.
<p>24. Geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets</p> <p>a) Een meer risicogerichte invulling van de toetsing op geschiktheid en betrouwbaarheid. Dit is in lijn met de richting waarin de Aw zich gaat ontwikkelen.</p> <p>b) In overleg met de Aw en de VTW worden de mogelijkheden tot verdere vereenvoudiging (en daarmee lastenverlichting) onderzocht.</p> <p>c) In dit verband onderzoekt de Aw of de werving en selectie van commissarissen bij bepaalde corporaties al dermate professioneel is dat de Aw kan vertrouwen op het oordeel van de RvC (experiment 2019).</p>	5.4.3.	Evaluatie Woningwet
<p>25. Aanpassen statuten</p> <p>Er worden geen wijzigingen voorgesteld op dit punt.</p>	5.4.4.	n.v.t.
<p>26. Aangescherpte accountantscontrole</p> <p>a) Met corporaties, accountants en taxateurs wordt bekeken op welke wijze de piekbelasting rondom de indiening van de accountantscontrole meer kan worden gespreid (zie 14a).</p> <p>b) Onderzoeken of er optimalisaties kunnen worden behaald in de reguliere jaarrekeningcontrole en bij de opstelling van de fiscale balans van corporaties.</p>	5.5.4.	<p>Piekbelasting controlecyclus wordt in 2019 gemonitord</p> <p>Voorstel voor definitieve jaarlijkse termijn inlevering verantwoordingsinformatie in 2022.</p>
<p>27. Positie van de algemene ledenvergadering (ALV) bij verenigingen</p> <p>Laten vervallen verplichting voorleggen besluiten RvC aan algemene ledenvergadering.</p>	5.6.4.	Evaluatie Woningwet
<p>28. Belemmeringen oprichten wooncoöperatie wegnemen</p>	6.1.4.	

Maatregel(en)	Vindplaats verslag evaluatie	(Wets)traject
<ul style="list-style-type: none"> a) Het experiment verkoopregels bij verkoop aan wooncoöperaties is verlengd. b) Er wordt een pilotprogramma voor de financiering van wooncoöperaties ingericht. c) Ondersteuning geboden aan een kennisplatform en in samenwerking met Aedes wordt een handreiking zelfbeheer opgesteld. 		<p>Experiment is verlengd en het pilotprogramma is ingericht.</p> <p>Informatietraject</p>
<p>29. De Aw</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wetgeving meer naar principes inrichten, waarmee de toezichthouder ook meer mogelijkheden krijgt de lokale context mee te nemen in haar afwegingen. b) Er wordt gekeken of goedkeuringen vooraf kunnen worden vervangen door meldplicht en verantwoording achteraf (zie ook 13a). c) Er wordt bezien of de huidige taakomschrijving van de Aw aanpassing behoeft met het oog op een meer risicogerichte invulling van het toezicht. d) Het huidige jaarlijkse Sectorbeeld van de Aw wordt qua scope en inhoud uitgebreid. e) Conclusies over de rolverdeling tussen Aw, WSW en de wettelijke verplichte visitaties worden getrokken o.b.v. de evaluatie van het visitatiestelsel in 2019 (zie ook 19). 	7.2.	<p>Evaluatie Woningwet</p> <p>Aw publiceert Staat van de Corporatiesector</p>
<p>30. Sanering</p> <ul style="list-style-type: none"> a) De komende maanden wordt de invulling van de saneringsfunctie onderzocht, in afstemming met WSW en andere betrokken partijen. Tijdens dit traject zal aandacht zijn voor de positie van belangentegenstelling tussen saneerder en burger. Belangrijk is dat er een duidelijker onderscheid wordt aangebracht tussen de volkshuisvestelijke en de financiële belangen. b) Er wordt bezien of er meerwaarde is om bij toekomstige saneringsaanvragen een commissie van externe deskundigen advies uit te laten brengen aan de gemandateerd saneerder t.a.v. noodzakelijk DAEB. 	8.2.	<p>Uitwerking in brief Verbetering saneringskader woningcorporaties (29 453, nr.516) en wetsvoorstel.</p>

Maatregel(en)	Vindplaats verslag evaluatie	(Wets)traject
c) Betrekking op welke wijze de sectorbetrokkenheid wettelijk geborgd kan worden.		
31. Wonen, zorg en welzijn a) Stimuleren betere samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties, zorgpartijen, corporaties en andere instanties op verschillende niveaus (complex, wijk/buurt, gemeente). b) Met VNG zal bezien worden in welke mate gemeenten ondersteuning nodig hebben bij opstellen van woonvisies. c) Verkennen mogelijkheden gegevensdeling tussen instanties te verbeteren bij specifieke problematiek van kwetsbare groepen.	9.1.2.	Informatietraject Informatietraject Verkenning loopt.
32. Leefbaarheid en gemengde wijken a) Met de sector aan de hand van praktijkvoorbeelden verkennen hoe de vrije toewijzingsruimte effectief benut kan worden (zie ook 4) b) Mogelijk maken dat het gebruik van de vrije ruimte wordt gespreid over meerdere jaren. c) Actief en beter communiceren over de mogelijkheden voor het realiseren van middenhuur vanuit de niet-DAEB (zie ook 8a).	9.2.2.	Informatietraject Evaluatie Woningwet Evaluatie Woningwet
33. Ouderen en wonen met zorg a) In het passend toewijzen een uitzondering te maken voor ouderen met een laag inkomen en met vermogen (zie ook 3d). b) Met de Actielijn Wonen en Zorg worden corporaties ondersteund en gestimuleerd meer te investeren in geclusterde woonvormen. Dat gebeurt aan de hand van een ondersteuningsteam en kennisprogramma.	9.3.2.	Evaluatie Woningwet
34. Middeninkomens a) Differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudsamenstelling.	9.4.2.	Huur- en inkomensgrenzen
35. Verduurzaming van de gebouwde omgeving a) Corporaties mogen na wijziging aan het eigen bezit dezelfde investeringen doen als andere vastgoedeigenaren. Dit beperkt zich tot de eigen gebouwen en bijbehorende grond. Onbebouwde grond hoort hier niet bij.	9.5.2.	Evaluatie Woningwet

Maatregel(en)	Vindplaats verslag evaluatie	(Wets)traject
b) Vanuit de Woningwet zal geen belemmering worden opgelegd om stroom terug te leveren aan het net en besparingen indirect ten goede te laten komen aan de huurder. c) In situaties waarin corporatiebezit een bouwkundig geheel vormt met woningen van andere eigenaren, kunnen zij worden verleid om te verduurzamen door mee te profiteren van de kennis, inkoop- en organisatiekracht van corporaties. De corporatie mag daarbij ook 'overheadkosten' dragen, zoals de kosten die samenhangen met een algemene vergunningsaanvraag of proceskosten die worden gemaakt bij de aanbesteding van het traject. Eigenaren dragen zelf de overige kosten, zoals arbeid en materiaal. d) Corporaties kunnen hun kennis, inkoop- en organisatiekracht breder inzetten voor een door de gemeente gecoördineerde wijkgerichte aanpak. Corporaties dragen niet de kosten voor andere eigenaren.		Evaluatie Woningwet Evaluatie Woningwet Wet collectieve warmtevoorziening

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

Voor het aanjagen van de bouwproductie neemt het kabinet diverse maatregelen, die buiten het voorliggende wetsvoorstel liggen. Zo wordt de bouw van sociale huurwoningen door corporaties onder meer gestimuleerd door vrijstellingen van de verhuurderheffing voor gerealiseerde tijdelijke woningen en verminderingen op de verhuurderheffing bij nieuwbouw van sociale huurwoningen. Samen met Aedes en VNG heb ik daarnaast bestuurlijke afspraken gemaakt. In deze afspraken is het gezamenlijk doel vastgelegd dat de komende jaren zo snel mogelijk en zoveel mogelijk sociale huurwoningen gebouwd worden. Het gaat hierbij om in totaal 150.000 betaalbare nieuwbouwwoningen waarvoor heffingsvermindering nieuwbouw is aangevraagd. Doel is dat de bouw van deze woningen binnen twee jaar kan starten, met het oog op het versnellen van de nieuwbouw door corporaties in de komende twee jaar naar 25.000 woningen per jaar. Onderdeel van de afspraken is tevens dat corporaties binnen twee jaar starten met de bouw van 10.000 tijdelijke- en flexwoningen en dat daartoe knelpunten worden aangepakt. In mijn brief van 3 juni 2020 over de opgaven en middelen van de corporatiesector⁵ informeerde ik u evenwel dat corporaties over onvoldoende middelen beschikken om hun maatschappelijke opgave volgens het huidig beleid op te pakken. Het kabinet heeft deze kabinetsperiode verschillende maatregelen genomen waarmee de investeringscapaciteit van de sector op peil is gebleven en de komende tijd voldoende geïnvesteerd kan worden. Om ook in de toekomst voldoende te kunnen inzetten op betaalbaarheid, bouwen en verduurzamen, is een structurele oplossing nodig. Het volgend kabinet zal hier fundamentele keuzes in moeten maken.

4. *De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar de motie Dik-Faber (29453-511) over het in kaart brengen wat nodig is om meer goedkope sociale huurwoningen te bouwen. Zij vragen*

⁵ Kamerstukken 2019-2020, 29 453, nr. 520

wanneer de kamer de afdoening kan verwachten en welke wettelijke belemmeringen het kabinet momenteel nog ziet?

Het kabinet ziet in de Woningwet geen onnodige belemmeringen voor de bouw van meer sociale huurwoningen. In de hierboven beschreven bestuurlijke afspraken met Aedes en VNG is afgesproken in de komende twee jaar zo snel en zoveel mogelijk goedkope sociale huurwoningen te bouwen. Dit zijn woningen die ook kunnen worden aangeboden aan bijvoorbeeld jongeren of mensen die uitstromen uit de GGZ of maatschappelijke opvang. Zoals ik ook in mijn brief aan de Tweede Kamer van 3 juni 2020 toelicht, hebben VWS, BZK, SZW in afstemming met de VNG tevens een breed plan van aanpak van dak- en thuisloosheid opgesteld. Verder is er de tijdelijke stimulans van de huisvesting kwetsbare doelgroepen uit het Doorbouwplan van 50 miljoen. Deze maatregelen tezamen zorgen voor een stimulans van de bouw van goedkope sociale huurwoningen.

5. Daarnaast vragen de leden van de ChristenUnie-fractie naar de uitvoering van de motie Dik-Faber/Ronnes (35300 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, vragen zij?

In het kader van de aanpak van dak- en thuisloosheid wordt ingezet op een brede aanpak op het terrein van preventie, schulden, toeleiding naar onderwijs, werk en met name wonen. Dit sluit aan op de trend om mensen uit de maatschappelijke opvang, het beschermd wonen en GGZ-cliënten steeds vaker ambulante te begeleiden vanuit een streven naar een inclusieve samenleving. Een eigen passende woonplek met begeleiding vormt hierbij de basis. Naast het terugdringen van dak- en thuisloosheid is een van de centrale doelstellingen van dit plan om, uiterlijk eind 2021, 10.000 extra woonplekken met passende begeleiding te realiseren voor dak- en thuisloze mensen, bijvoorbeeld door middel van Housing First. Het gaat hierbij om een optelsom van extra tijdelijke en permanente woonplekken door middel van woningdelen, flexwonen, afspraken met woningcorporaties, inzet van leegstaand (maatschappelijk) vastgoed of nieuwbouw. VNG en Aedes committeren zich aan deze ambitie en zetten zich hier samen met het Rijk volop voor in.

6. 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. De leden van de GroenLinks-fractie vragen of ik de mening van deze leden deel dat de corporaties meer ruimte zouden moeten krijgen om ook voor middeninkomens te gaan bouwen en zo nee, waarom niet?

Naast de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), die in aanmerking komen voor staatssteun, mogen woningcorporaties ook andere (niet-DAEB) werkzaamheden uitvoeren. Op Prinsjesdag 2020 is aangekondigd dat de marktverkenning voor drie jaar wordt opgeschort. Hiermee maakt het kabinet het voor woningcorporaties makkelijker om werkzaamheden in het niet-DAEB-segment op te pakken en bijvoorbeeld meer middenhuurwoningen te realiseren. Deze opschorting wordt met een nota van wijziging in het voorliggende wetsvoorstel ingebracht.

Op 13 september 2020 zijn met VNG en Aedes bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouw door woningcorporaties. Er is afgesproken dat woningcorporaties meer dan de afgelopen jaren in de behoefte aan middenhuurwoningen met een huur tot € 1.000,- en koopwoningen tot de NHG-grens gaan voorzien. Aedes zet zich ervoor in dat woningcorporaties hun investeringsruimte voor nieuwbouw (€ 12 miljard) in de niet-DAEB gaan gebruiken. Deze investeringen kunnen ook bijdragen aan het bevorderen van gemengde wijken.

7. 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 en vragen of geheel artikel 44c onder dit besluit?

Het voornemen is om de marktverkenning per 1 januari 2021 op te schorten. Hiertoe wordt artikel 44c van de Woningwet (en daarmee onderliggende regelgeving) voor drie jaar buiten werking gesteld. Dit wordt geregeld in de nota van wijziging op het voorliggende wetsvoorstel.

2. Aanleiding

8. *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 woningbouwen vragen de minister deze zorgen weg te nemen.*

In het voorliggende wetsvoorstel worden op diverse onderdelen opgelegde detailvoorschriften vervangen door meer algemene principes. Over het algemeen gaat het om ruimte voor invulling van het breder volkshuisvestelijk beleid en heeft het niet te maken met ruimte voor (aanvullende) eisen bij investeringen in nieuwbouw.

9. *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. Zij vragen om welke regels dit precies gaat en waarom hier zo weinig gebruik van wordt gemaakt.*

Uit de evaluatie van de herziene Woningwet bleek dat corporaties op verschillende onderdelen de bestaande wettelijke ruimte niet volledig benutten. Een belangrijk voorbeeld dat naar voren is gekomen is dat woningcorporaties weinig gebruik maken van de twee keer 10% vrije toewijzingsruimte om huishoudens met een inkomen boven de € 39.055 (prijsspeil 2020) te huisvesten en van de 5% vrije toewijzingsruimte om huishoudens niet passend toe te wijzen. Dat hier weinig gebruik van wordt gemaakt, wordt bevestigd in het onderzoek van Platform 31 (2018)⁶ onder woningcorporaties. Genoemde redenen zijn onder andere dat corporaties zich primair willen richten op de doelgroep met de laagste inkomens of bang zijn voor administratieve fouten. Ook is duidelijk geworden dat verschillende digitale woonruimteverdeelsystemen van corporaties zo zijn ingericht dat ingeschrevenen met een hoger inkomen niet kunnen reageren op sociale woningen. In beide rapporten komt echter ook naar voren dat woningcorporaties de vrije ruimte erg nuttig vinden om in te spelen op onverwachte situaties en om bepaalde type huishoudens woonruimte te bieden waar zij anders niet in aanmerking zouden komen of die ze ergens anders niet kunnen vinden. Wanneer woningcorporaties de vrije toewijzingsruimte gebruiken, doen zij dat bijvoorbeeld om de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor bepaalde huishoudenstypen te vergroten of om draagkracht te creëren in wijken of complexen.

Het gebruik van de ruimte die de Woningwet biedt stimuleer ik op verschillende manieren. Zo ben ik naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet het Informatietraject Woningwet gestart met de Woonbond, VNG, Aedes, de Autoriteit woningcorporaties, VTW, Vastgoedbelang en IVBN. Hierover heb ik uw Kamer op 6 juli 2020 geïnformeerd.⁷ Een van de pijlers van dit traject is informatie geven over de ruimte die de Woningwet biedt. Zo is er op www.woningmarktbeleid.nl de pagina 'corporatieregelgeving' toegevoegd, waarin uitleg gegeven wordt over de Woningwet, het BTIV en het Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Op deze pagina zijn ook specifieke dossiers toegevoegd, waaronder het dossier 'Woningtoewijzing'. Hierin zijn naast informatie over de vrije toewijzingsruimte, ook vragen en antwoorden te vinden over het (passend) toewijzen van woningen en is een inspiratieboek beschikbaar over hoe woningcorporaties ervoor kunnen zorgen dat huishoudens die bij hen aankloppen ook daadwerkelijk woningen krijgen toegewezen. Lokale partijen worden zo gestimuleerd met elkaar in gesprek te gaan over de inzet van de vrije toewijzingsruimte, zodat ze dit betrekken bij de prestatieafspraken. Om samenwerking via de prestatieafspraken te stimuleren, organiseren BZK, de Woonbond, VNG en Aedes in 2021 een online congres over lokale samenwerking. Daarnaast wordt er gewerkt aan een update van de handreiking prestatieafspraken om wijzigingen in het kader van het wetsvoorstel evaluatie Woningwet uit te leggen.

⁶ Beuzenberg, V. en A. Corèl, 2018, Maatwerk bij woningtoewijzing – Verkenning naar maatwerk bij woningtoewijzing door woningcorporaties, Platform 31

⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/07/06/kamerbrief-over-toezeggingen-beleidsregels-en-informatietraject-vanwege-evaluatie-woningwet>.

10. De leden van de PvdA-fractie merken 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. Zij vragen hierop te reageren en aan te geven welke andere stappen ik voornemens ben te zetten om meer betaalbare woningen te bouwen?

11. 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 hier nader op in te gaan. Verder vragen zij of het kabinet nog mogelijkheden ziet 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.

Aanleiding voor dit wetsvoorstel is de uitgevoerde evaluatie van de herziene Woningwet. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet bleek dat de hoofddoelen van de wet worden bereikt, maar dat verbeteringen mogelijk zijn in de uitvoeringspraktijk en de toekomstbestendigheid van de regelgeving. Het voorliggende wetsvoorstel biedt daarom meer mogelijkheden om lokaal maatwerk toe te passen, geeft ruimte voor risicogericht toezicht en beperkt de administratieve lasten door het schrappen van onnodige detailregels, het wegnemen van de stapeling van waarborgen en een vereenvoudiging en verduidelijking van de regels.

De woningmarkt kent op dit moment meerdere uitdagingen. Zo is er sprake van een woningtekort, ligt er een grote opgave in de verduurzaming en energietransitie van de gebouwde omgeving, en zijn er wijken in Nederland waar de leefbaarheid en veiligheid achteruitgaat. Met het voorliggende wetsvoorstel en de nadere uitwerking in het BTIV wordt de slagkracht van corporaties op het gebied van leefbaarheid en verduurzaming versterkt, binnen de kaders van wat redelijkerwijs tot het gebied van de volkshuisvesting gerekend kan worden. De wijzigingen op dit gebied zijn uitgebreid toegelicht in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel en in de beantwoording van diverse andere vragen. Daarmee levert dit wetsvoorstel een bijdrage aan twee van de drie hierboven genoemde uitdagingen op de woningmarkt. Om te bewerkstelligen dat die nieuwe ruimte ook wordt gebruikt, zet ik via het met o.a. de Woonbond, Aedes en VNG gestarte Informatietraject Woningwet in op betere en meer gerichte informatievoorziening, communicatie en praktijk-ontwikkeling over de ruimte die de Woningwet al biedt en over de (voorgenomen) wijzigingen.

Het voorliggende wetsvoorstel heeft niet tot doel de bouwproductie van corporaties te vergroten. Verder komen uit de evaluatie noch uit andere signalen aanwijzingen dat de bepalingen ten aanzien van corporaties in de Woningwet, belemmeringen zou opwerpen voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Als belangrijkste knelpunten voor nieuwbouw wordt vooral gewezen op bouwlocaties, gemeentelijke procedures, stijgende bouwkosten en de financiële haalbaarheid van projecten. Voor het aanjagen van de bouwproductie neemt het kabinet dan ook diverse andere maatregelen. Zo zijn er met Aedes en VNG bestuurlijke afspraken gemaakt over de versnelling van de bouw van woningen door corporaties. Kern hierbij is dat corporaties binnen 2 jaar kunnen starten met de bouw van 150.000 betaalbare sociale huurwoningen waarvoor door corporaties vermindering verhuurderheffing is aangevraagd. De bouwproductie gaat hierbij binnen twee jaar naar 25.000 woningen. Doel is verder dat corporaties binnen twee jaar 10.000 flexwoningen bouwen én meer middenhuur- en sociale koopwoningen gaan bouwen vanuit hun niet-daeb tak. De marktverkenning wordt hiertoe voor 3 jaar afgeschaft en corporaties zetten hun niet-daeb investeringscapaciteit van 12 miljard euro in.

In mijn brief van 3 juni 2020 over de opgaven en middelen van de corporatiesector^B informeerde ik u evenwel dat corporaties over onvoldoende middelen beschikken om hun maatschappelijke opgave volgens het huidig beleid op te pakken. Om ook in de toekomst meer goedkope sociale huurwoningen te kunnen blijven bouwen, is een structurele oplossing nodig. Het volgend kabinet zal hier fundamentele keuzes in moeten maken.

12. *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. Zij vragen of de huidige wet de mogelijkheden biedt om tot een dergelijke stap over te gaan.*

Het ligt niet voor de hand om bij het voorliggende wetsvoorstel de investeringsruimte van corporaties te betrekken. Met het voorliggende voorstel wordt verbetering beoogd van de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van de Woningwet door meer mogelijkheden te geven voor lokaal maatwerk, ruimte te geven voor meer risicogericht toezicht en door de administratieve lasten te beperken. Afschaffing van de verhuurderheffing en prestatieafspraken met corporaties heeft betrekking op andere wetgeving en dient een ander doel. Omdat uit het onderzoek opgaven en middelen woningcorporaties⁹ volgt dat middelen van corporaties binnen afzienbare termijn wel een knelpunt kunnen vormen, werk ik voor de verkiezingen voorbeelden van samenhangende maatregelenpakketten uit die een structurele oplossing bieden voor de disbalans tussen opgaven en middelen. Deze pakketten hebben tot doel de besluitvorming door het volgend kabinet te ondersteunen. De verhuurderheffing zal onderdeel zijn van die pakketten.

3. Inhoud van het wetsvoorstel

3.1. Algemene bepalingen

3.1.1. Fusies

13. *De leden van de VVD-fractie lezen dat huurdersorganisaties een feitelijk vetorecht krijgen op fusies en vragen of ik die lezing deel en zo nee, waarom niet. Ook vragen zij of het klopt dat huurders bij woningcorporaties huurbescherming hebben en dat deze op geen enkele wijze wordt ingeperkt door fusies, en waarom ervoor gekozen is om zo'n zware eis aan fusies op te leggen. Deze leden 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.*

Met het voorliggende wetsvoorstel wordt geen vetorecht geïntroduceerd. Als gevolg van een amendement Karabulut c.s. (TK 2014-2015, 33 966, nummer 64) is sinds 2015 in de Woningwet geregeld dat huurdersorganisaties instemmingsrecht hebben als het gaat om een verzoek tot fusie van een woningcorporatie. Huurdersorganisaties dienen daarom in de bestaande situatie al aan te geven of zij met het fusievoorstel instemmen. In het voorliggende wetsvoorstel is enkel getracht dit te verduidelijken, omdat de huidige formulering tot een voor alle betrokkenen onwenselijke rechtsonzekerheid blijkt te leiden.

Stemmen huurders niet in, dan kan de Aw in de bestaande situatie een verzoek tot fusie slechts goedkeuren, wanneer een woningcorporatie in financiële problemen verkeert, sprake is van een saneringsverzoek of de woningcorporatie naar het oordeel van de Aw zelfstandig niet in staat is om naar redelijkheid bij te dragen aan het volkshuisvestingsbeleid van een gemeente. Het wetsvoorstel voegt hieraan een situatie toe, namelijk dat een fusieverzoek toch kan worden goedgekeurd door de Aw ondanks het uitblijven van instemming door de huurdersorganisatie, wanneer de Aw een woningcorporatie een aanwijzing heeft gegeven als gevolg van een gebrekkige governance bij de woningcorporatie. Van de mogelijkheid om een aanwijzing te geven wordt alleen in uitzonderlijke gevallen gebruik gemaakt door de Aw. Goede governance vormt een randvoorwaarde voor de woningcorporatie om de volkshuisvestelijke taken goed uit te kunnen voeren. Het huidige wetsvoorstel verheldert dat ook als er geen sprake is van instemming door een huurdersorganisatie een fusievoorstel kan worden ingediend en beoordeeld door de Aw.

14. *De leden van de fractie van GroenLinks vragen om een nadere toelichting te geven op de voorwaarden voor fusie. Deze leden ontvangen zorgen van corporaties dat de voorwaarden in de herziene wet nog steeds te ingewikkeld zijn en vragen daarop te reageren.*

Het wetsvoorstel beoogt de administratieve lasten bij fusies te beperken, daar waar dit niet leidt tot onaanvaardbare financiële risico's en de volkshuisvestelijke effecten beperkt zijn. Naar oordeel

⁹ Kamerstukken 2019-2020, 29 453, nr.520

van de regering is hiervan sprake bij fusies van een woningcorporatie met een of meer dochtermaatschappijen of verbindingen. De activiteiten worden overgebracht naar de woningcorporatie(s). Daarom wordt met het wetsvoorstel voorgesteld om in deze gevallen een verlichte procedure toe te passen, waarbij het instemmingsrecht van huurdersorganisaties, het geven van zienswijzen door gemeenten en het opstellen van een fusie-effectrapportage niet nodig is. Volstaan kan dus worden met een financiële beoordeling door de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Daarnaast is er meer duidelijkheid gekomen voor situaties waarbij geen woningcorporatie, maar enkel een verbinding of dochtermaatschappij van een corporatie is betrokken. Omdat er in de praktijk onduidelijkheid bestond of goedkeuring van een fusieverzoek door de Aw in zo'n situatie toch nodig was op grond van bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek, wordt met dit wetsvoorstel duidelijk gemaakt dat geen goedkeuring voor fusievoorstellen hoeft te worden verkregen, wanneer bij de fusie geen woningcorporatie is betrokken.

Vanuit bovengenoemd principe om onaanvaardbare volkshuisvestelijke effecten en financiële risico's te voorkomen, acht de regering een verlichte procedure niet wenselijk bij fusies tussen twee of meer woningcorporaties, een of meer woningcorporaties en een of meer woningvennootschappen (juridisch afgesplitste niet-DAEB-entiteit) en fusies tussen een of meer woningcorporaties en een rechtspersoon of vennootschap die geen verbinding van de woningcorporatie is. In die situaties zijn de potentiële volkshuisvestelijke gevolgen per definitie groot. Dit vraagt om relatief sterke waarborgen, waaronder het opvragen van zienswijzen bij de relevante gemeente(n) en instemming van de huurdersorganisatie(s).

15. 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.

16. De leden van de SP-fractie vragen de gemaakte onderverdeling in drie categorieën fusies en het schrappen het instemmingsrecht bij twee van de drie fusiecategorieën 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, aldus deze leden.

17. De leden van de PvdA-fractie hechten veel waarde aan inspraak voor huurders en hun vertegenwoordigende organisaties. De leden van de PvdA-fractie 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.

Voorop staat dat een woningcorporatie de huurdersorganisatie(s) steeds uit eigen beweging dient te informeren over het voornemen tot fusie op grond van de Overlegwet huurders verhuurder (Wohv). Op grond van die wet is gewaarborgd dat huurdersorganisaties in geval van een fusievoornemen in een vroegtijdig stadium worden geïnformeerd en dat sprake is van transparantie vanuit de woningcorporatie(s), waarbij inspraak door huurdersorganisaties is geborgd.

Het wetsvoorstel maakt een vereenvoudigde procedure mogelijk, wanneer een woningcorporatie wenst te fuseren met een of meer dochtermaatschappijen of met een of meer verbindingen. In die specifieke gevallen zal op grond van de Woningwet niet langer worden vereist dat de huurdersorganisatie(s) instemmen met het voornemen tot fusie. Dit kan omdat de volkshuisvestelijke gevolgen van dergelijke fusies zeer beperkt zijn, doordat eventuele activiteiten worden overgenomen en voortgezet. Zie ook mijn antwoord op de vraag van de leden van de VVD-fractie over het instemmingsrecht van huurders.

Ten aanzien van fusies tussen dochtermaatschappijen en verbindingen onderling, waarbij de woningcorporatie zelf geen partij is, is nooit beoogd dat voor die fusies goedkeuring van de Aw nodig zou zijn. Omdat hierover in de praktijk onduidelijkheid is ontstaan, is er met het wetsvoorstel voor gekozen om dit te expliciteren. Ten aanzien van deze specifieke fusievoorstellen

is dus geen sprake van het schrappen van het instemmingsrecht voor huurdersorganisaties, omdat dat er niet geweest is.

18. De leden van de SP-fractie vragen hoeveel corporaties zijn opgeknipt of er een defusie heeft plaatsgevonden. Tevens vernemen deze leden graag op welke manieren de menselijk maat is gestimuleerd door de regering.

Sinds 1 juli 2015 is geen enkele corporatie overgegaan tot opsplitsing of defusie naar twee of meer kleinere organisaties. Ik ben van mening dat defusie kan bijdragen aan een sterkere verbinding met de huurders, maar daar garantie noch noodzaak voor is. Veel belangrijker is de manier waarop de corporatie georganiseerd is, welke cultuur binnen de corporatie heerst en tot welke mate van participatie huurders bereid zijn. Bij de herziening van de Woningwet is de positie van huurdersorganisaties met verschillende maatregelen versterkt. In het verslag van de evaluatie van de herziene Woningwet is reeds beschreven dat huurdersorganisaties zelf in meerderheid voldoende tot veel invloed ervaren op het beleid van corporaties. Daarnaast is in de visitierapporten vanaf 2015 een stijgende lijn te zien op het huurdersoordeel over de relatie en communicatie met de corporatie (van 7,1 naar 7,3) en invloed op het beleid (van 6,6 naar 7,0).

3.1.2. Het aangaan van verbindingen

19. 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.

Het instemmingsrecht van huurders blijft onderdeel van de goedkeuringsprocedure. Voor die gevallen waarin niet langer goedkeuring vooraf is vereist, zoals bij het lidmaatschap van een vereniging waarbij alleen lidmaatschapsgeld wordt betaald, vervalt automatisch ook het instemmingsrecht. In gevallen waarin de goedkeuring nog wel steeds vereist is blijft ook het instemmingsrecht bestaan.

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

De definities van woningvennootschap en samenwerkingsvennootschap zijn opgenomen in artikel 1, tweede lid, van de Woningwet. Het belangrijkste verschil is dat een woningvennootschap een dochtermaatschappij is van een toegelaten instelling, die ontstaat na een juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB-activiteiten, terwijl een samenwerkingsvennootschap een specifieke vormgeving is van samenwerking tussen toegelaten instellingen onderling in een vennootschap onder firma (VOF) of een commanditaire vennootschap (CV). Een woningvennootschap houdt zich als apart bedrijf los van de toegelaten instelling uitsluitend bezig met niet-DAEB-taken en kan daadwerkelijk eigenaar zijn van vastgoed, terwijl een samenwerkingsvennootschap zich bezig kan houden met alle taken van een toegelaten instelling maar geen eigenaar van vastgoed kan zijn (dat blijven de samenwerkende corporaties zelf). Een samenwerkingsvennootschap kan tijdelijk op een specifieke taak (bijvoorbeeld herstructurering) gericht zijn, terwijl een woningvennootschap in principe voor onbepaalde tijd is bedoeld.

3.2. Governance

21. 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.

Op de naleving van de Wet normering topinkomens (WNT) door woningcorporaties wordt toezicht gehouden door de Aw. De Aw heeft over de afgelopen jaren telkens een rapportage gepubliceerd over de naleving (te vinden op de website van de Aw, de meest recente is over 2018). Daaruit blijkt dat de bezoldiging van toezichthoudende en leidinggevende topfunctionarissen bij woningcorporaties in 2018 voldoet aan de individueel toepasselijke bezoldigingsnorm. Degenen met een hogere bezoldiging hebben binnen de kaders van de WNT legitieme redenen, voornamelijk vanwege overgangsrecht. Op dit moment wordt de WNT analyse 2019 voorbereid. Voor het toezichtproces op de WNT in 2019 vinden nog onderzoeken plaats. Ook vindt er

momenteel een tweede wetsevaluatie van de WNT plaats. In dat kader worden verschillende onderzoeken gedaan. De resultaten daarvan kunnen aanleiding vormen voor aanpassingen van de WNT. Het kabinet zal nog dit jaar de resultaten aan de Tweede Kamer aanbieden.

3.2.1. Geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets voor bestuurders en commissarissen

22. 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. De leden vragen aan te geven om welke verschillende situaties dit kan gaan. Voorts vragen de leden hoe de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets wordt ontwikkeld. Wordt ook het beoogde effect van deze toets geëvalueerd, zo vragen de leden.

23. 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. Zij willen weten welke risico's voor de governance hiermee gemoeid kunnen zijn. Graag zien deze leden een nadere toelichting op punt van de 'risicogerichte invulling' en vernemen zij graag de noodzaak tot deze aanpassing.

De toets wordt niet vereenvoudigd, maar meer risicogericht ingevuld. In plaats van dat iedere woningcorporatie in het kader van de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets op uniforme wijze wordt beoordeeld, kan daarmee juist indringender worden getoetst als de omstandigheden daar volgens de Aw om vragen. Bij een corporatie waar de governance goed op orde is en de werving en selectie voldoende professioneel is naar het oordeel van de toezichthouder, zou een minder uitgebreide en diepgaande toetsing kunnen plaatsvinden. Deze meer risicogerichte benadering past bij de grote stappen die de sector de afgelopen jaren heeft gezet op het gebied van intern toezicht.

De wijze waarop de Aw de toets meer risicogericht invult, werkt zij verder uit in een beleidsregel Geschiktheid en Betrouwbaarheid. De Aw doet dit op basis van de regelgeving en de jarenlange ervaring die zij met de toets heeft opgebouwd. Daarnaast betreft de Aw verschillende partijen uit de sector door middel van participatiesessies. De ruimte voor een risicogerichte invulling door de Aw heeft als bijkomend voordeel dat de beleidsregel en de toets eenvoudig en snel kunnen worden aangepast wanneer ontwikkelingen in de sector of praktijkervaringen daar aanleiding toe geven.

3.2.2. Onverenigbaarheden

24. 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 belangenverstremgeling plaatsvindt. Deze leden vragen daarnaast wie, en op welke wijze toetst of aan de genoemde uitgangspunten wordt voldaan. Daarnaast vragen de leden hoe vaak dergelijke situaties van (potentiele) belangenverstremgeling momenteel plaatsvinden.

Het is juist dat het wetsvoorstel het algemene principe ten aanzien van de onverenigbaarheden vastlegt, omdat de limitatieve lijst onvoldoende aansloot bij de praktijk. Aan de hand van de wettelijke principes werkt de Aw beleidsregels uit en ziet deze ook toe op de naleving en handhaving daarvan. Wanneer blijkt dat een bestuurder of commissaris van een woningcorporatie tevens een functie uitoefent die nadelig kan zijn voor de woningcorporatie of leidt tot de schijn van belangenverstremgeling, dan zal de Aw die specifieke situatie beoordelen en zo nodig interveniëren om de onverenigbaarheid te beëindigen.

Met de overgang van een lijst met onverenigbaarheden naar meer generieke uitgangspunten wordt meer accent gelegd op de risico's die belangen van nevenfuncties kunnen hebben op de belangen van de woningcorporatie. Onafhankelijkheid en het voorkomen van (de schijn) van belangenverstremgeling staan als uitiem streefdoel nu meer centraal. Meer dan in de huidige opsomming met onverenigbare nevenfuncties.

Situaties van belangenverstremgeling komen weinig voor. Slechts in enkele gevallen wordt belangenverstremgeling tijdens de beoordeling van de aanvraag door de Aw geconstateerd. Doorgaans wordt de belangenverstremgeling gedurende de beoordeling van de aanvraag vervolgens opgeheven. Desalniettemin acht de regering de voorgestelde wijziging wenselijk, omdat het ook de werking in de praktijk kan verbreden. Nevenfuncties die voorheen niet genoemd werden, maar wel ongewenst waren vanuit oogpunt van onafhankelijkheid of belangenverstremgeling, kunnen in de nieuwe situatie als onverenigbaar aangemerkt worden. Hierbij spelen de lokale omstandigheden ook een rol, waarbij dat in de huidige situatie nauwelijks het geval is. De toetsing op onverenigbare nevenfunctie blijft net als nu uitgevoerd worden door de Aw, zowel tijdens de beoordeling op geschiktheid en betrouwbaarheid bij benoemingen, als tijdens het reguliere toezicht als er wijzigingen in nevenfuncties optreden. Daarnaast zal de Aw bij de invoering van de nieuwe uitgangspunten de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen voor voldoende onafhankelijkheid en het voorkomen van belangenverstremgeling benadrukken en onder de aandacht brengen.

3.2.3. Positie van de algemene ledenvergadering (ALV) bij verenigingen

25. 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 betref.

De Woningwet bepaalt dat iedere woningcorporatie – vereniging of stichting – een Raad van Commissarissen heeft. Huurdersorganisaties kunnen een voordracht doen voor ten minste een derde maar niet meer dan de helft van het aantal RvC-leden. Het ligt voor de hand dat huurders een persoon voordragen die regelmatig contact onderhoudt en waarmee informatie-uitwisseling over en weer plaatsvindt. Ik heb geen signalen ontvangen dat huurderscommissarissen hun rol onvoldoende vervullen. Vindt er een ALV plaats binnen een woningcorporatie dan kan een huurderscommissaris daarbij aanwezig zijn en zo nodig vragen van leden beantwoorden over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het commissarisschap.

Inspraak van huurders(-organisaties) is primair geborgd op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder, mede in samenhang met de gelijkwaardige positie van huurdersorganisaties bij de prestatieafspraken op grond van de Woningwet.

26. Het bevreemdt de leden van de SP-fractie dat een aangenomen amendement wordt geschrapt. 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, aldus deze leden. De leden van de SP-fractie zien hierop graag een nadere toelichting tegemoet.

De voorgenomen wijziging heeft niet tot effect dat de positie van huurdersorganisaties minder van belang wordt bij verenigingen. De positie van de huurdersorganisatie wordt juist verduidelijkt en onnodige dubbele waarborgen worden weggenomen. In de evaluatie van de herziene Woningwet is gestand gedaan aan de bij invoering van het amendement gedane toezegging aan het lid Voortman (GroenLinks), dat de Kamer zou worden geïnformeerd over de werking van het amendement. De conclusie op grond van het ervaringenonderzoek in de evaluatie (onder corporaties, RvC's, gemeenten en huurders) was dat het extra advies van de ALV op besluiten van de RvC leidt tot een beperking van de slagvaardigheid van de corporatie (vertraging besluitvorming) en overlapt met de positie van de huurdersorganisatie. Huurders moeten bij bepaalde onderwerpen twee keer een advies geven, terwijl de Raad van Commissarissen het huurdersbelang ook al dient mee te wegen in haar afwegingen en leden kent die op voordracht van de huurdersorganisaties zijn benoemd. De regering acht dit onnodig en vindt de administratieve lasten die dit met zich meebrengt niet wenselijk. Daarbij heeft dit voor 13 corporaties aanleiding gegeven haar rechtsvorm om te zetten van een vereniging naar een stichting. Om die redenen heeft de regering het voorstel gedaan het amendement ongedaan te maken en is de regering voorts niet voornemens om de positie van een ALV in dit kader te versterken.

27. 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.

In de Woningwet en de Wet op het overleg huurders verhuurders is de positie van huurders gewaarborgd. Met de wijziging van de Woningwet in 2015 is de positie van huurders versterkt. Bijvoorbeeld doordat huurdersorganisaties sindsdien als gelijkwaardige partij bij de prestatieafspraken betrokken zijn. Zij hebben net als gemeenten het recht om informatie bij de corporatie op te vragen die zij nodig vinden voor het maken van prestatieafspraken. Ook krijgen zij bepaalde informatie proactief toegestuurd, zoals verantwoordingsinformatie (dVi) en prospectieve informatie (dPi) en een indicatie van de bestedingsruimte (IBW).

De Raad van Commissarissen (RvC) van een woningcorporatie heeft onder meer een controlerende taak ten opzichte van de (mogelijk eenhoofdige) Raad van Bestuur (RvB). Een deel van de commissarissen kan worden voorgedragen door de huurdersorganisatie, maar de betrokkenen vervullen hun taak na benoeming in de RvC zonder last of ruggespraak. Commissarissen dienen zich bij het vervullen van hun taak te richten naar het belang van de woningcorporatie en tevens naar het maatschappelijk belang. Dit betekent dat commissarissen in de uitvoering van hun taak alle relevante perspectieven en belangen tegen elkaar af dienen te wegen, bijvoorbeeld ook uit andere sectoren of over een langere tijdsspanne gezien. Dat is in het belang van de continuïteit van de woningcorporatie en van de volkshuisvesting als geheel. Vanzelfsprekend zal een commissaris het belang van (toekomstige) huurders van de woningcorporatie bij hun afweging in ogenschouw nemen. Het is niet vanzelfsprekend dat een jaarlijks bijeenkomende ALV een dergelijke rol op dezelfde wijze kan vervullen. Daarom biedt de Woningwet de mogelijkheid dat de RvC – wanneer het een vereniging betreft – besluiten van de ALV gemotiveerd naast zich neer kan leggen.

3.3. Lokale driehoek

3.3.1. Prestatieafspraken

28. De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering in het oog heeft gehouden dat de positie van gemeenten niet wordt verzwakt. De leden van de VVD-fractie vragen zich af wat er gedaan is om de positie van gemeenten niet alleen te verzwakken, maar ook te versterken.

Met de wijziging van de Woningwet in 2015 is de positie van de gemeente aanmerkelijk versterkt. Dit blijkt ook uit de evaluatie. In de periode na het van kracht worden van de wet in 2015 heeft het ministerie, samen met onder andere de VNG, verschillende grote bijeenkomsten georganiseerd voor gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties om hen te informeren over hun versterkte positie. Ook heeft het ministerie samen met Aedes, Woonbond en VNG een Handreiking voor het maken van woonbeleid en prestatieafspraken laten opstellen. Tevens is informatie van corporaties voor gemeenten en huurders zo toegankelijk mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld met de Indicatieve Bestedingsruimte, de IBW. Deze informatie wordt jaarlijks beschikbaar gesteld aan alle partijen opdat gemeenten een handvat krijgen bij het beoordelen van de (financiële) inzet van de lokale corporaties. Daarnaast heeft het rijk de gemaakte prestatieafspraken onderling toegankelijk gemaakt door ze op een kaart openbaar te maken voor onder andere gemeenten.

Tegelijk stellen partijen dat ze een grote administratieve last ervaren door de jaarlijkse cyclus van woonbeleid-voornemens-prestatieafspraken. Daarom zijn er nu voorstellen gedaan om dit proces flexibeler te maken. Zo kunnen de drie partijen jaarlijks afspraken maken over het proces, is verduidelijkt dat prestatieafspraken voor een langere periode kunnen gelden en wordt het overleg van begin af aan tripartite ingericht (geen 'vooroverleg' tussen de huurdersorganisatie en de corporatie). Daarmee is de rol van de gemeente consistent en gelijkwaardig.

29. 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. De leden van de VVD-fractie zien graag een specificatie van wat redelijk in deze context precies inhoudt en vragen of dit met enkele voorbeelden kan worden geïllustreerd.

In de regelgeving voor 2015 hadden corporaties veel beleidsruimte en moesten zij het gemeentelijk beleid slechts 'in acht nemen'. In de herziene Woningwet werd dit vervangen door de verplichting om 'naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar de corporatie feitelijk werkzaam is'. In beide gevallen moest het gemeentelijk beleid wel kenbaar gemaakt zijn, zodat corporaties weten waar ze aan toe zijn. 'Naar redelijkheid' is niet nader omschreven, maar er wordt in elk geval onder verstaan dat gemeenten (of huurdersorganisaties) niet het onmogelijke van corporaties mogen vragen waardoor zij zodanig grote financiële risico's lopen, dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) nieuwe investeringen niet kan borgen, of dat er eisen gesteld worden waardoor corporaties in conflict raken met de wettelijke bepalingen omtrent hun werkterrein. Daar staat tegenover dat er wel mee bedoeld wordt dat corporaties hun middelen op basis van het gemeentelijk beleid zo optimaal mogelijk inzetten op de kerntaak. Indien corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties het niet eens kunnen worden over wat een redelijke bijdrage is, staat voor hen de weg naar geschilbeslechting open.

30. 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 daaraan verandert.

Ingeval in de optiek van gemeenten de prestatieafspraken door woningcorporaties onvoldoende worden nageleefd en nader overleg hierover niet tot overeenstemming leidt, staat de gang naar de rechter open. Het onderhavige wetsvoorstel beoogt daarin geen verandering aan te brengen.

31. De leden van de CDA-fractie vragen wat ik zie 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 regering is van mening dat het 'overrulen' van prestatieafspraken door de minister niet past bij het doel om de nationale woon- en bouwambities te halen. De nationale woningbouwambities heb ik met alle provincies vertaald naar provinciale en regionale ambities, waarover ik u voor het wetgevingsoverleg Wonen en Bouwen zal informeren. Daarnaast heb ik onlangs bestuurlijke afspraken gemaakt met Aedes als vertegenwoordiger van de woningcorporaties en de VNG als vertegenwoordiger van de gemeenten, om 150.000 betaalbare woningen te bouwen de komende jaren en daarbij op te schalen naar een bouwproductie van 25.000 per jaar. Van gemeenten verwacht ik dat ze de gemaakte afspraken met provincies en regio's over de nationale ambities vertalen naar hun woonbeleid. Dit gemeentelijk woonbeleid is de basis waarop op lokaal niveau prestatieafspraken worden gesloten tussen huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties. Het aanpassen van deze afspraken door de minister is inmenging in het lokale democratisch gelegitimeerde proces en past naar het oordeel van de regering daarom niet bij het subsidiariteitsbeginsel. Daarnaast zou het veranderen van afspraken over de prestaties van corporaties niet automatisch leiden tot voldoende locaties of financiële middelen. Het ligt meer voor de hand om te kijken naar de vertaling door gemeenten van de afspraken met provincies en regio's. Wanneer gemeentelijk beleid afwijkt van de afspraken die ik met hen heb gemaakt, dan bespreek ik dit op de bestuurlijke tafels. Op deze wijze is vertaling van de nationale woningbouwambities gewaarborgd.

32. De leden van de CDA-fractie vragen wat ik vind van het feit dat het voor gemeenten niet verplicht is een woonvisie te hebben. Wat zie ik in het verplichten van een woonvisie voor gemeenten, zo vragen deze leden.

Het opstellen van woonbeleid is niet verplicht. Omdat de Woningwet regels voor corporaties bevat, kan een dergelijke verplichting voor gemeenten hierin niet worden opgenomen. Hoewel het niet verplicht is woonbeleid te formuleren, zijn er in de Woningwet artikelen opgenomen die het opstellen van woonbeleid bevorderen. Zo is en blijft er de link dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan dat beleid en dat een geschil alleen kan worden voorgelegd voor geschilbeslechting als er vooraf beleid is vastgelegd. Uit het rapport 'Lokale ervaringen rond woonvisies, prestatieafspraken en huurdersparticipatie' (2019, Companen in opdracht van BZK) komt naar voren dat vanaf het van kracht worden van de Woningwet in 2015 nagenoeg elke gemeente beleid heeft geformuleerd, ook ten aanzien van hetgeen van de sociale huursector

verwacht wordt. Daarmee ontbreekt de noodzaak om het formuleren van woonbeleid wettelijk te verplichten.

33. 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? Deze leden vragen in hoeverre het ontbreken van woonvisies bij gemeenten ten grondslag liggen 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.

Zoals ik ook in mijn antwoord hierboven op de vraag van de leden van de CDA-fractie over het verplichten van een woonvisie heb aangegeven, blijkt uit onderzoek van Companen uit 2019 dat nagenoeg elke gemeente woonbeleid heeft geformuleerd in de afgelopen jaren. Ook komt naar voren dat nagenoeg overal prestatieafspraken zijn gemaakt, en dat deze in veel gevallen jaarlijks worden herijkt. Het meest recente onderzoek betreft een onderzoek van RIGO¹⁰ naar de prestatieafspraken die geldig zijn in 2020, zowel nieuwe als doorlopende. De inventarisatie heeft 478 unieke documenten opgeleverd, behorende tot 336 (van de 355) gemeenten. De 478 documenten bevatten in totaal 858 bilaterale prestatieovereenkomsten, die betrekking hebben op 86% van de totale voorraad aan corporatiewoningen in Nederland. Ten tijde van de analyse was een deel van de gemeenten nog in onderhandeling met de corporaties, zodat ik verwacht dat dat percentage uiteindelijk hoger is. De voorgestelde wijzigingen ten aanzien van de cyclus prestatieafspraken richten zich dan ook voornamelijk op het bieden van meer flexibiliteit aan lokale partijen in de uitvoering. Zodra de regelgeving is aangepast, zal in opdracht van BZK en in samenwerking met Aedes, VNG en Woonbond een herziene handreiking voor het maken van prestatieafspraken worden opgesteld. Samen met die partijen zal dan ook opnieuw de achterban geactiveerd worden zo veel mogelijk afspraken te maken. Hoeveel prestatieafspraken worden gesloten, blijf ik jaarlijks monitoren.

34. De leden van de SP-fractie vragen waarom het hebben van een woonvisie niet verplicht is voor gemeenten nu het maken van prestatieafspraken alleen verplicht is 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, aldus de leden. De leden van de SP-fractie vragen hierop een reactie en een aanpassing van de voorgestelde wetswijziging.

Het opstellen van woonbeleid noch het maken van prestatieafspraken is verplicht. Omdat de Woningwet regels voor corporaties bevat, kan een verplichting voor gemeenten om een woonvisie op te stellen hierin niet worden opgenomen. Die verplichting is in de praktijk ook niet nodig, omdat zowel uit onderzoek van Companen naar woonbeleid (zie mijn antwoord op vraag 32) en uit recent onderzoek van RIGO naar prestatieafspraken die betrekking hebben op 2020 (zie mijn antwoord op vraag 33) blijkt dat nagenoeg overal woonbeleid geformuleerd is en in bijna alle gemeenten prestatieafspraken worden gemaakt. Uit de evaluatie van de wet komt naar voren dat de doelen van de wet, het versterken van de lokale democratische legitimering en een gelijkwaardige rol van gemeente, corporatie en huurdersorganisatie, volgens betrokken partijen zijn behaald.

35. 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.

¹⁰ Afspraken over fysieke toegankelijkheid. Analyse van de prestatieafspraken 2020. RIGO in opdracht van BZK, 15 mei 2020.

Het schrappen van het vooroverleg tussen corporatie en huurdersorganisatie voordat er ook met de gemeente gesproken wordt, heeft ten doel het proces te vereenvoudigen, de administratieve lasten te verlichten en past in de opzet het lokale proces flexibeler in te richten. Uiteindelijk tekenen de drie organisaties als gelijkwaardige partijen de afspraken. Daarin past niet dat corporatie en huurdersorganisatie eerst apart overleggen, waarbij het risico kan bestaan dat de corporatie haar overwicht doet gelden ten aanzien van de huurdersorganisatie, zonder dat huurders weten welk belang de gemeente in gaat brengen.

36. *De leden van de GroenLinks-fractie merken op dat zowel de 'Evaluatie van de Verhuurderheffing' en het onderzoek 'Opgaven-Middelen woningcorporaties' tonen dat het platte cijfer van de IBW een misleidend gegeven kan zijn en dat ten behoeve van een goed proces rond prestatieafspraken, 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. Zij ontvangen hier graag een reactie op.*
37. *De leden van de SP-fractie zijn benieuwd of de regering openstaat voor een alternatief voor de IBW, waar alle drie de partijen goed mee uit de voeten zouden kunnen. Zij denken 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.*
38. *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, aldus de leden.*

De IBW is een instrument dat tot doel heeft het gesprek over prestatieafspraken te ondersteunen. In dat licht is het van groot belang dat de gebruikers begrijpen wat de IBW wel zegt en wat niet. In de communicatie over de IBW-bedragen is duidelijk aangegeven dat het gaat om een indicatie van de aanvullende toekomstige investeringsruimte, bovenop wat de corporatie al heeft voorgenomen. Daarin is ook aangegeven dat een volledige benutting van deze ruimte zou betekenen dat er geen buffer meer is bij tegenvallers. Bovendien zou de ruimte voor nieuwe investeringen na het volledig benutten van de investeringsruimte voor meerdere jaren nihil of zeer klein zijn. Dat is niet de bedoeling.

De IBW kan worden gezien in het perspectief van de resterende opgave die corporaties nog hebben. Lokale partijen kunnen met behulp van de IBW in het overleg over prestatieafspraken een inschatting maken van de aanvullende investeringsruimte die corporaties hiervoor hebben. Die investeringsruimte kan soms al binnen een beperkt aantal jaar kleiner zijn dan de opgave, zo bleek ook uit het onderzoek naar de opgaven en middelen van de corporatiesector. Om te onderzoeken in hoeverre de IBW hierbij helpt, heb ik onlangs partijen gesproken over hun gebruik van de IBW. Daarbij is ook gevraagd naar de duidelijkheid van de communicatie over het 'kale getal' en de handreiking die wordt gedaan over hoe het benut kan worden. Dit gesprek zet ik voort. Aan de hand van de uitkomsten kan de publicatie van de IBW verder worden verbeterd, beginnend bij de IBW 2021. Daarbij zal ik ook aandacht besteden aan begrijpelijke taal.

Momenteel zie ik of en in welke richting de doorontwikkeling van de IBW zelf gewenst en mogelijk is. Daartoe zijn partijen die met de IBW werken (corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties) gevraagd naar hun ervaringen met het instrument. Een concrete vormgeving zoals het onderzoek opgaven-middelen sluit niet direct aan bij het doel van de IBW en zou een bovenmatige tijdsinspanning vergen van lokale partijen, maar de ervaringen van het onderzoek opgaven-middelen zal ik wel bij de doorontwikkeling betrekken.

3.3.2. Werkzaamheden in een nieuwe gemeente

39. *De leden van de fractie van GroenLinks vragen toe te lichten hoe het beleid eruitziet rond een eventuele negatieve evaluatie van een ontheffing voor de Woningwetregio. 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, aldus de leden. Zij vragen of er bijvoorbeeld sprake is van een redelijke termijn na een eventuele negatieve ontheffing.

- 40. De leden van de PvdA-fractie vragen zich af wat er gebeurt bij een negatieve evaluatie van een ontheffing voor de woningwetregio en hoe het beleid eruit ziet bij een negatieve evaluatie. Deze leden denken dat door hier meer duidelijk over te scheppen woningcorporaties minder zorgen hebben over het investeren in gemeenten waar zij met een ontheffing actief zijn. De leden vragen of er nu een redelijke termijn aanwezig is na een negatieve ontheffing.*

Een ontheffing voor het regionaal werkgebied wordt verleend indien er een noodzaak bestaat, gelet op de omvang van de volkshuisvestelijke opgaven in een gemeente en de mogelijkheden van de daar werkzame corporaties. De evaluatie heeft tot doel om te bepalen of een voortzetting van de ontheffing nog steeds noodzakelijk is. Ook de omvang van de volkshuisvestelijke opgaven in de eigen regio van de corporatie wordt daarbij meegewogen. De uitkomst van de evaluatie kan zijn dat een verleende ontheffing niet meer nodig is of dat de middelen van de corporatie beter in de eigen regio ingezet kunnen worden. In die gevallen zal de minister een met redenen omkleed besluit nemen waarmee de ontheffing wordt ingetrokken. Voor betrokkenen staat de weg van bezwaar en beroep conform Algemene wet bestuursrecht open.

Reeds in aanvang genomen nieuwbouwprojecten van de corporatie in de ontheffingsgemeente kunnen worden afgemaakt. Dat geldt ook voor plannen die in een zodanig stadium zijn dat binnen een afzienbare termijn met de bouw een aanvang gemaakt kan worden. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit een verleende bouwvergunning of reeds gemaakte afspraken met aannemers. Projecten waarvan de uitvoering pas op langere termijn is voorzien, kunnen echter niet meer worden gerealiseerd. Dat betekent dat corporaties op het moment dat de ontheffing wordt ingetrokken, geen aanvang meer mogen maken met nieuwbouw of aankoop, maar zij overige activiteiten kunnen voortzetten. Eenzelfde handelswijze is gehanteerd bij de invoering van de woningmarktregio's en dat heeft toen niet tot onoverkomelijke problemen geleid.

- 41. De leden van de SP-fractie merken op dat 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 woningmarktgebied. 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.*

De regering acht het van belang dat toegelaten instellingen met elkaar kunnen samenwerken wanneer dit een bedrijfseconomisch of volkshuisvestelijk voordeel oplevert. Het kan bijvoorbeeld gaan om een grotere corporatie die een kleinere helpt bij de bedrijfsvoering of administratie, inclusief het ondersteunen van het toewijzingsproces. Een dergelijke samenwerking kan eraan bijdragen dat de kleinere corporatie haar werk voort kan blijven zetten en minder snel geneigd is een fusieproces te starten. Een ander voorbeeld is een corporatie met veel expertise in zelfbeheer of het begeleiden van woon- of huurderscoöperaties, die een andere corporatie ondersteunt bij het opzetten van een eigen programma op dit onderwerp.

De letter van de wet zou nu zo geïnterpreteerd kunnen worden, dat de corporatie door het aangaan van een dergelijke samenwerking feitelijk werkzaam wordt in een andere gemeente en daarom een verklaring van geen bezwaar van de gemeente nodig heeft. Dit acht de regering een onnodige administratieve belemmering, omdat met een dergelijke samenwerking enkel uitvoeringskwesties gemoeid zijn en omdat dit geen noemenswaardige inzet van middelen zal vergen. Uiteraard dienen de betrokken corporaties in hun samenwerking altijd de met gemeenten en huurdersorganisaties gemaakte prestatieafspraken te betrekken.

3.4. Werkdomein

- 42. De leden van de CDA-fractie vragen of overwogen is 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.*

Op de onderdelen van de wet stimuleer ik, waar dit wenselijk is, lokaal maatwerk door detailregelgeving te schrappen, meer risicogericht toezicht mogelijk te maken en door te

communiceren over de wettelijke mogelijkheden via het informatietraject met Aedes, Woonbond en VNG. Een delegatiebepaling opnemen waarmee activiteiten kunnen worden toegevoegd aan het gebied van de volkshuisvesting kan weliswaar leiden tot meer regionaal maatwerk maar leidt onvermijdelijk ook tot een oprekking van het werkdomein. Een dergelijke oprekking is met dit wetsvoorstel niet beoogd. Het zou een stelselwijziging betekenen die vooral onduidelijkheid met zich meebrengt over de kerntaak, terwijl uit de evaluatie bleek dat corporaties, gemeenten, huurders en raden van commissarissen de duidelijkheid over de kerntaak als positief punt te zien.

43. 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 insprijgen. De leden vragen in hoeverre op deze wijze is geborgd dat niet-toegestane activiteiten door corporaties hierdoor niet plaats zullen vinden?

In de vigerende situatie is vrij uitputtend, met de indruk van volledigheid, aangegeven welke diensten wel en niet zijn toegestaan. Dit is een historisch gegroeid kader dat voor een groot deel is gebaseerd op diensten die toegelaten instellingen volkshuisvesting in de decennia voor de Woningwet 2015 uitvoerden. Deze vormgeving betekent dat nieuwere ontwikkelingen enkel door een tijdrovende aanpassing van het BTIV verboden kunnen worden. Voor de toekomstbestendigheid en flexibiliteit van de wet is het daarom wenselijk dat in de wet principes en uitgangspunten worden neergelegd die de Aw in de praktijk de benodigde houvast geven om handhavend op te treden wanneer een corporatie (nieuwe) diensten wil leveren die niet passen binnen het gebied van de volkshuisvesting.

De toelichting in het wetsvoorstel neemt hierbij een voorschot op de wijzigingen in het BTIV. In de uitwerking van het besluit wordt verder toegelicht hoe aan dit principe richting gegeven wordt. Zo zal een meer algemene beschrijving van de diensten die woningcorporaties vanuit hun rol als verhuurder wel mogen verlenen hierin landen. Andere diensten zijn niet bij voorbaat uitgesloten, maar moeten wel voldoen aan de principes in de wet en uitwerking daarvan in het BTIV. Deze bepalingen bieden voldoende basis om handhavend op te treden tegen de huidige verboden diensten.

44. 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.

In Nederland is sociale huisvesting aangemerkt als een DAEB. Dit is onder bepaalde voorwaarden toegestaan, op grond van het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 over Nederlandse woningcorporaties en op grond van het algemene DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 (2012/21/EU) (hierna: DAEB-vrijstellingsbesluit). De Europese Commissie bepaalt of de DAEB correct gedefinieerd is. In overleg met de Nederlandse autoriteiten heeft de EC de voorwaarden bepaald waaronder woningcorporaties in aanmerking komen voor de bestaande steunmaatregelen: achtervanggarantie van de overheid op borgstelling voor leningen, sanerings- en projectsteun en verlaagde grondkosten door gemeenten. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 (hierna: het EC-besluit). Nederland hanteert de in dat besluit vastgelegde definitie met inkomensgrens om de DAEB-doelgroep objectief af te bakenen. Om te voldoen aan de DAEB-beschikking moet Nederland ervoor zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep waarvoor op basis van de Europese regelgeving staatssteun mag worden verstrekt: "achterstands groepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden". Nederland is volgens de geldende staatssteunkaders niet vrij om zelf ruimere grenzen te stellen. Het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 biedt echter enige ruimte om aanvullende maatregelen te nemen (zie Kamerstukken II 2012/13, 29 453, nr. 277 en Kamerstukken II 2013/14, 33 966, nr. 3). Op basis daarvan is ook de tijdelijke extra toewijzingsruimte van 10% gecreëerd. Woningcorporaties mogen jaarlijks maximaal 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 43.574 (prijsspeil 2020). In het traject rondom het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen ben ik voornemens om de inkomensgrenzen doelmatiger in te richten.

45. 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.

In de huidige ontwerpovereenkomst, zoals nader gereguleerd in de RTIV, is een verbod op de boeteclausule opgenomen. Dit betekent dat, indien de toegelaten instelling een overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbindt, zij geen geldsom of andere prestatie hoeft te voldoen. Als gevolg daarvan heeft mij het signaal bereikt dat toegelaten instellingen moeite hebben met het sluiten van contracten met derden of dat dit risico ingerekend wordt en de contracten daardoor onnodig duurder worden, terwijl de goedkeuringsprocedure weinig toegevoegde waarde blijkt te hebben gezien de beperkte risico's die in de toezichtspraktijk met dergelijke activiteiten gemoeid zijn. Aangezien deze bepaling in de praktijk een drempel opwerpt voor volkshuisvestelijk wenselijke activiteiten, ben ik voornemens deze te schrappen.

In de RTIV is uitgesloten dat een toegelaten instelling het gebouw op een bepaald tijdstip mag verwerven. De situatie kan zich echter voordoen dat een toegelaten instelling een pand, zeker na hierin geïnvesteerd te hebben, wil verwerven om dat pand permanent te kunnen bestemmen voor de volkshuisvesting. Dit wil ik weer mogelijk maken.

3.4.1. Verduurzaming

46. De leden van de VVD-fractie lezen dat bij verduurzaming van bijvoorbeeld gespikkeld bezit en gemengde complexen woningcorporaties particuliere eigenaren kunnen ontzorgen. Zij vragen of dit met enkele voorbeelden kan worden geïllustreerd. De leden van de fractie willen weten of de minister hun mening deelt dat woningcorporaties in dit soort situaties hun schaalvoordelen moeten kunnen doorgeven en de onrendabele top moeten kunnen betalen en de leden willen weten of ik hun mening deel dat woningcorporaties in dit soort situaties ook investeringen van particuliere eigenaren moeten kunnen financieren, al dan niet samen met de NHG.

47. 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 minister in de mogelijkheid om toegelaten instellingen ook verduurzamingsmaatregelen uit te laten voeren met betrekking tot woningen die een bouwkundige eenheid vormen met hun eigen woongelegenheden, zo vragen deze leden.

Met het voorliggende wetsvoorstel wordt geregeld dat corporaties in situaties waarin sprake is van een bouwkundige eenheid, bijvoorbeeld bij gemengde VvE's en gespikkeld bezit, particuliere eigenaren kunnen ontzorgen en overheadkosten kunnen dragen voor gezamenlijke verduurzamingsinvesteringen. Ontzorging kan plaatsvinden op organisatorisch vlak en door het uitvoeren van bijvoorbeeld een technisch ontwerp dat toch al voor het corporatiebezit plaats zou vinden, door de gemeenschappelijke vergunningaanvraag te verzorgen of door (andere) projectactiviteiten. De particuliere eigenaren profiteren dan ook van de schaalvoordelen. Daardoor biedt de regering de mogelijkheid aan corporaties om een rol te spelen bij duurzaamheidsactiviteiten buiten het eigen directe bezit en worden belemmeringen weggenomen om in dit soort gevallen tot gezamenlijke verduurzaming over te gaan.

Het dragen van de onrendabele top voor, of het financieren van particuliere eigenaren is niet toegestaan: eigenaren blijven verantwoordelijk voor hun eigen kosten. Het is niet de bedoeling dat corporaties de risico's en verantwoordelijkheden van andere vastgoedeigenaren op zich nemen. Daarnaast is het, mede gezien de uitkomsten van het onderzoek naar de opgaven en middelen van corporaties, ongewenst dat maatschappelijk vermogen bestemd voor de sociale huurders, in zou worden gezet om de woningverbetering van woningeigenaren te betalen. Ook zou er dan ongelijkheid ontstaan tussen woningeigenaren in buurten met corporatiewoningen en andere woningeigenaren. Voor woningeigenaren zijn daarom specifieke regelingen die bijdragen aan de verduurzaming van hun woningen.

48. 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?

Met de VNG, Aedes, Woonbond, Vastgoed Belang, IVBN, VTW en de Aw is een omvangrijk informatietraject gestart. Daarmee wordt de informatievoorziening aan corporaties, gemeenten, huurdersorganisaties en andere bij de volkshuisvesting betrokken partijen, ook op het vlak van verduurzaming, versterkt. Als onderdeel van dit traject zal bij het van kracht worden van de voorliggende wetwijziging een nieuwe voorlichtingsronde worden ingezet. Naast deze informatievoorziening vanuit BZK worden individuele corporaties door Aedes geïnformeerd. Verder worden in lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en corporaties ambities gesteld en gerealiseerd. Op landelijk niveau werken BZK en corporaties samen aan de realisatie van de doelstellingen van het Klimaatakkoord. Een duurzame gebouwde omgeving is daar onderdeel van.

49. 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.

50. De leden van de SP-fractie vragen 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.

Corporaties moeten hun eigen gebouwen optimaal in kunnen zetten voor verduurzaming. Hierover blijkt in de praktijk onduidelijkheid te bestaan. Daarom is in de memorie van toelichting van het voorliggende wetsvoorstel verduidelijkt dat corporaties kunnen deelnemen in een energiecoöperatie. Hierin kunnen zij samen met huurders, bedrijven en/of gemeenten samenwerken bij het opwekken, transporteren en gebruiken van duurzame energie in collectief beheer in de vorm van een energiecoöperatie, tot een maximum van 20% per deelnemer. Voorwaarde hierbij is dat corporaties naar evenredigheid eigen vastgoed en energieopwekkende installaties in de energiecoöperatie inbrengen, omdat ze anders zouden deelnemen in grootschalige energieopwekking los van het eigen bezit. Energieopwekkende installaties zijn slechts toegestaan indien zij worden geplaatst in, op of aan een gebouw of bijbehorende grond. Voor deelname in een energiecoöperatie geldt dan ook dat gronden en terreinen van corporaties als eigen vastgoed naar verhouding kunnen worden ingebracht, zolang ze bij een gebouw horen. Daarmee zijn op zichzelf liggende terreinen of gronden van inbreng uitgesloten. Investerings in bijvoorbeeld zonneweiden, windmolenparken op zee of waterkrachtcentrales in rivieren passen niet bij de kerntaak van corporaties.

Uit de evaluatie van de herziene Woningwet is gebleken dat de verduurzaming van het bezit van corporaties bemoeilijkt kan worden wanneer sprake is van een bouwkundig geheel van woonegelegenheden in eigendom van eigenaar-bewoners en woonegelegenheden van de corporatie, zoals het geval is bij rijtjeswoningen (gespikkeld bezit) of in een appartementengebouw (gemengde complexen). Voor gespikkeld bezit vind ik het wenselijk dat corporaties de andere eigenaren kunnen ontzorgen en meenemen in de voorgenomen verduurzaming van het bezit van de corporatie, zodat de verduurzaming niet belemmerd wordt. De corporatie mag daarbij ook 'overheadkosten' dragen, zoals de gemeenschappelijke vergunningaanvraag, het technisch ontwerp of (andere) projectkosten. Dit kan helpen uitstel of afstel van verduurzamingsinvesteringen in dergelijke situaties te voorkomen. Overige kosten, die bijvoorbeeld samenhangen met de financiering en feitelijke fysieke realisatie van het project (zoals materiaal en arbeid) blijven voor rekening en risico van de eigenaar-bewoner, die immers ook profiteert. Dit wordt met dit wetsvoorstel geëxpliciteerd in voorgesteld artikel 45, tweede lid, onderdeel c van de Woningwet. Door de manier waarop dit artikel is vormgegeven geldt bovenstaande lijn niet alleen voor verduurzaming, maar ook voor vergelijkbare situaties waarin belemmeringen kunnen zijn voor noodzakelijke werkzaamheden in verband met de eigendomsverhoudingen in een bouwkundig geheel. Hierbij kan worden gedacht aan funderingsherstel, waarbij woningen niet los van elkaar aangepakt kunnen worden.

51. De leden van de fractie van GroenLinks vragen om aan te geven op welke wijze het verduurzamen van corporatiewoningen beter vorm krijgt in de aangepaste wet. De leden vragen of ik hun mening deel dat het verduurzamen van het corporatiebezit een van de belangrijkste taken is van toegelaten instellingen.

Verduurzaming van de gebouwde omgeving is een van de pijlers van de klimaatdoelstellingen die het kabinet zich heeft gesteld. Woningcorporaties zullen, gezien hun positie op de woningmarkt,

een belangrijke rol spelen in die verduurzaming. Dat blijkt ook uit het Klimaatakkoord. Het is niet wenselijk dat de Woningwet toegelaten instellingen onnodig belemmert in de verduurzaming van het eigen bezit. In de praktijk blijkt bovendien dat de regelgeving en interpretatie daarvan tot het knelpunt leiden dat corporaties hun eigen vastgoed niet optimaal kunnen inzetten voor verduurzaming. Ik vind het belangrijk dat corporaties voor de verduurzaming op of aan het eigen bezit dezelfde investeringen kunnen doen als andere vastgoedeigenaren en stel daarom het voorliggende wetsvoorstel, met nader in het BTIV vorm te geven aanpassingen, voor. Daarnaast is verduurzaming van corporatiewoningen zelf, in de vorm van bijvoorbeeld isolatie, onderdeel van instandhouding van de woning. Zoals ik hiervoor aangeef in mijn antwoord op de vraag van de leden van de D66-fractie over de mogelijkheden om samen met corporaties tot een duurzamere gebouwde omgeving te komen, kunnen gemeenten, huurders en corporaties op lokaal niveau prestatieafspraken maken over de verduurzaming.

In het voorgestelde artikel 1 van de Woningwet wordt het begrip 'voorziening' onder meer uitgebreid met maatregelen die beogen de energetische kwaliteit van een gebouw te verbeteren (waaronder isolerende maatregelen) of die het plaatsen van energieopwekkende installaties aan het gebouw of op bijbehorende grond inhouden. Zo wordt voorkomen dat duurzaamheidsinvesteringen die niet direct leiden tot een verbetering van de indeling van de woongelegenheden of van het woongerief, niet toegestaan zouden zijn.¹¹ Daarbij wordt beoogd te benadrukken dat energieopwekking op of aan het eigen vastgoed ook tot het werkdomein van de corporatie behoort, zonder dat dit een directe dienst aan bewoners betreft. Het gevolg is dat een fysieke verbinding tussen energieopwekkende installaties en de individuele energiemeter van een woning niet nodig is. De corporatie kan de opgewekte energie direct terug leveren aan het net en op gewenste wijze verrekenen met bewoners of opbrengsten inzetten voor andere activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting. Voor zover deze werkzaamheden plaatsvinden aan DAEB-woningen, betreft het tevens een DAEB-activiteit.

Graag verwijst ik voor de overige maatregelen naar mijn antwoorden op de vragen van de leden van de D66-fractie en de SP-fractie, waarin ik inga op de mogelijkheden voor corporaties om deel te nemen aan een energiecoöperatie en het verduurzamen van zgn. gespikkeld bezit en gemengde complexen.

52. 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.

In collectief verband kunnen huurders van corporaties, samen met gemeenten, prestatieafspraken met corporaties maken over verduurzaming van hun woningen. Ook staat het huurders altijd vrij om zelf maatregelen te nemen of met hun verhuurders hierover in gesprek te gaan. Op dit moment kunnen individuele huurders geen verduurzaming afdwingen bij de verhuurder, net zoals dat andersom ook niet mogelijk is.

In het Klimaatakkoord is de afspraak gemaakt te onderzoeken of aanpassing van het huurbeleid en de huurregelgeving nodig is zodat deze is toegesneden op de energietransitie. Ik heb u op 28 september jl. geïnformeerd over de stand van zaken van het Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving (Kamerstukken II, 2019/20, 32 813, nr. 570). Daarin ben ik ingegaan op het instemmingsrecht van huurders en het initiatiefrecht van huurders. Ik verwacht u hierover later dit jaar nader te kunnen informeren.

¹² Het stimuleren van het gebruik van de vrije toewijzingsruimte door gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties is een van de pijlers van het informatietraject Woningwet, dat ik in samenwerking met o.a. Aedes, de Woonbond en VNG ben gestart om meer informatie te verschaffen over de ruimte die de Woningwet biedt. In het 'dossier woningtoewijzing' op www.woningmarktbeleid.nl is op een inspirerende wijze verduidelijking gegeven over de vrije toewijzingsruimte. Zo is in dit dossier een 'inspiratieboek woningtoewijzing' te vinden met inspirerende voorbeelden over het gebruik van de vrije toewijzingsruimte en worden veelgestelde vragen over toewijzen beantwoord.

53. *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.*
54. *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.*

In de brief van 28 september jl. over de stand van zaken van het Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving (kenmerk 2020-0000558548) is uitgebreid stilgestaan bij de betaalbaarheid van de verduurzaming. Daarin is ook de woonlastenbenadering en huurregelgeving besproken. De gedachte is bevestigd dat iedereen in Nederland mee moet kunnen doen aan de transitie en het streven is dat de transitie voor zoveel mogelijk situaties en huishoudens woonlastenneutraal kan gaan plaatsvinden. Dat geldt in het bijzonder voor de kwetsbare bewoners en de lagere inkomensgroepen. In het Klimaatakkoord is tevens afgesproken dat wordt onderzocht of aanpassing van huurbeleid en huurregelgeving nodig is zodat zij zijn toegesneden op de energietransitie. Het gaat om instemmingsrecht van huurders, initiatiefrecht van huurders, het woningwaarderingssysteem en de gevolgen van de wijkgerichte aanpak. Betaalbaarheid is daarbij een factor. Verwachting is dat de Kamer hierover later dit jaar wordt geïnformeerd. Ik zal dan tevens ingegaan op het vervolg van de evaluatie van de energieprestatievergoeding zoals aangegeven in mijn brief van 5 april 2019 (Kamerstukken II 2018/19, 34228, nr. 25)

Ik ben niet voornemens om aanpassingen in de huurprijs voor verduurzaming onder de huursombenadering te laten vallen. De huidige uitwerking van de huursombenadering is gebaseerd op het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en Woonbond. In dat akkoord hebben zij ook afgesproken dat voor de huurders de gemiddelde stijging in huur of servicekosten bij renovatie niet hoger is dan de reële besparing op de energierekening. Gecombineerd met het instemmingsrecht van huurders op verbeteringen aan de woning, acht ik een extra waarborg in de huursom niet nodig.

55. *Op welke manieren is het nu mogelijk dat corporaties hun kennis, kunde of organisatiekracht in kunnen zetten bij verduurzaming via een wijkaanpak, vragen de leden van de SP-fractie.*

In de memorie van toelichting bij de consultatieversie van de Wet collectieve warmtevoorziening is het participatieproces van de wijkgerichte aanpak omschreven, waarbij corporaties expliciet genoemd zijn als stakeholders die betrokken dienen te worden. Via deze weg kunnen corporaties, samen met eventuele andere stakeholders, de gemeente en de wijkaanpak ondersteunen met hun kennis en expertise. De minister voor Economische Zaken en Klimaat zal het wetsvoorstel naar verwachting in 2021 aanbieden aan uw Kamer.

56. *De leden van de SP-fractie vragen 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 woongelegenheid wat een taak is van een corporatie.*

Het werkdomein van corporaties is het gebied van de volkshuisvesting. Het opwekken van energie op andere plaatsen dan in, op of aan het eigen gebouw, zoals het plaatsen van zonnepanelen in een naburig weiland, heeft geen verbinding meer met de volkshuisvesting. Dit is het werkkerrein van energieproducenten. Indien huurders willen investeren in een zonne-energieproject, kunnen ze dat altijd op eigen initiatief doen.

3.4.2. Leefbaarheid

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

Het investeren in leefbaarheid behoort tot de kerntaak van corporaties. Ik herken de omschrijving van een 'strikt limitatieve opsomming' van toegestane activiteiten niet: in artikel 51 van het BTIV is met een algemene beschrijving opgenomen welk soort activiteiten corporaties in het kader van leefbaarheid kunnen uitvoeren. Het gaat om bijdragen aan woonmaatschappelijk werk, aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur en bijdragen aan een schone, veilige leefomgeving zonder overlast. Zoals aangekondigd, ben ik voornemens dit uit te breiden met 'activiteiten gericht op ontmoeting'.

Volledige vrijheid geven om lokaal tot een eigen definitie van wettelijk toegestane leefbaarheidsactiviteiten te komen acht ik niet wenselijk. In het verleden werd het werkdomein van corporaties ongewenst opgerekt tot ver buiten het gebied van de volkshuisvesting, ook op verzoek of onder druk van gemeenten. In de parlementaire enquête woningcorporaties passeerden diverse voorbeelden de revue, waaronder de aanleg van bruggen en tunnels, leningen aan een uitvaartcentrum, een kruideniersmuseum en voorgenomen investeringen in een voetbalstadion. Corporaties droegen financieel bij aan gehandicaptenvervoer en exploiteerden vuilophaaldiensten in een wijk. Signalen in de evaluatie wijzen erop dat het ook nu nog geregeld voorkomt dat corporaties door lokale partijen worden gevraagd activiteiten te ontplooiën die buiten het domein van de volkshuisvesting liggen en waarvoor primair andere organisaties verantwoordelijk zijn. Ik acht het daarom niet wenselijk om de nu voorgestelde uitgangspunten voor leefbaarheid te schrappen en onder leefbaarheid alles te verstaan dat corporaties er maar onder willen verstaan.

58. 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 sociaal-economische tweedeling in buurten tegen als er niet gebeurt aan de inkomensgrenzen, zo vragen de leden van de SP-fractie.

Het realiseren van gemengde wijken vraagt om de gezamenlijke inzet van onder andere gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daarvoor heeft het Rijk verschillende middelen beschikbaar gesteld. Zo kunnen partijen ervoor zorgen dat meer huishoudens met een grotere sociale draagkracht worden gehuisvest in wijken waar veel mensen met een minder grote sociale draagkracht wonen. Corporaties hebben 10% vrije toewijzingsruimte, waarmee ze DAEB-woningen kunnen toewijzen aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Zo kan meer gestuurd kan worden op sociaal-economische diversiteit in wijken.¹² Om wijken te differentiëren naar samenstelling van de bevolking, is het in bepaalde wijken ook van belang de woningvoorraad kwalitatief meer te differentiëren. Denk bijvoorbeeld aan het ontwikkelen van meer middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen voor starters. Dit vraagt om de gezamenlijke inzet van gemeenten, corporaties en private partijen. Om bij te dragen aan gemengde wijken wordt de marktverkenning tijdelijk buiten werking gesteld, zodat corporaties vanuit de niet-DAEB kunnen investeren. Tevens is met het voorliggende wetsvoorstel mogelijk gemaakt dat initiatieven van huurders/bewoners gericht op ontmoeting en sociale cohesie gesteund kunnen worden en is het grensbedrag dat corporaties uit mogen geven aan leefbaarheidsactiviteiten geschrapt. Voor gebieden waar extra inspanning vereist is op een integrale verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in deze gebieden, ben ik het programma Leefbaarheid en Veiligheid gestart. Over de voortgang van dit programma is uw Kamer op 31 maart jl. geïnformeerd.

59. 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 hen ligt. Tevens vragen deze leden waaraan dit wordt getoetst en wie hier toezicht op gaat houden.

¹² Het stimuleren van het gebruik van de vrije toewijzingsruimte door gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties is een van de pijlers van het informatietraject Woningwet, dat ik in samenwerking met o.a. Aedes, de Woonbond en VNG ben gestart om meer informatie te verschaffen over de ruimte die de Woningwet biedt. In het 'dossier woningtoewijzing' op www.woningmarktbeleid.nl is op een inspirerende wijze verduidelijking gegeven over de vrije toewijzingsruimte. Zo is in dit dossier een 'inspiratieboek woningtoewijzing' te vinden met inspirerende voorbeelden over het gebruik van de vrije toewijzingsruimte en worden veelgestelde vragen over toewijzen beantwoord.

Het investeren in leefbaarheid behoort tot de kerntaak van corporaties. In artikel 51 van het BTIV is met een algemene beschrijving opgenomen welk soort activiteiten corporaties in het kader van leefbaarheid kunnen uitvoeren. Dit gaat om bijdragen aan woonmaatschappelijk werk, aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur en bijdragen aan een schone, veilige leefomgeving zonder overlast. Zoals aangekondigd, ben ik voornemens de leefbaarheidsactiviteiten uit te breiden met 'activiteiten gericht op ontmoeting'.

In de praktijk zie ik veel mooie voorbeelden van corporaties die vanuit hun eigen taken en verantwoordelijkheden een bijdragen leveren aan de leefbaarheid in wijken. Het is van belang dat corporaties dat blijven doen binnen het gebied van de volkshuisvesting en niet de taken van andere partijen op zich nemen. Zo investeren corporaties in bijvoorbeeld een binnentuin van een eigen complex, maar is het onderhoud van de openbare ruimte de verantwoordelijkheid van de gemeente. De corporatie mag bijdragen aan de bevordering van een schone woonomgeving in de directe omgeving van het eigen bezit, maar de vuilophalendiensten blijven een gemeentelijke taak. De corporatie mag vanuit verantwoord vastgoedbeheer betrokken zijn bij het bevorderen van de veiligheid in en om het bezit, mede omdat zij als verhuurder het woongenot van de huurders moet garanderen, maar het is niet de bedoeling dat de corporatie een eigen veiligheidsteam in de wijk heeft. Optreden bij onveilige situaties is een taak van politie en gemeente.

Het is mogelijk en ook wenselijk dat corporaties samenwerken met andere verhuurders, de gemeente, zorg-, welzijn- en onderwijspartijen, aan de leefbaarheid in een wijk. Over en weer kan nuttige informatie over de wijk worden uitgewisseld en kan een samenhangende aanpak worden ontwikkeld. Ook hier geldt dat iedere partij zijn eigen aandeel dient te leveren in verhouding tot het eigen bezit en de eigen verantwoordelijkheid. Corporaties kunnen bijvoorbeeld huismeesters en sociaal beheerders inzetten, die mogelijke problemen achter de voordeur kunnen signaleren. Zij kunnen vervolgens (met betrokkenen) in overleg treden met de verantwoordelijke instanties.

De Aw houdt toezicht op het handelen van woningcorporaties met het oog op hun volkshuisvestelijke taak, waaronder deze activiteiten inzake leefbaarheid.

60. 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.

De verplichting om leefbaarheidsactiviteiten op te nemen in prestatieafspraken, leidde ertoe dat het vergeten hiervan betekende dat juridisch gezien in het geheel geen leefbaarheidsactiviteiten mochten worden uitgevoerd. Dit acht de regering een onwenselijke belemmering voor de belangrijke bijdrage die corporaties op dit gebied kunnen leveren. Woningcorporaties dienen leefbaarheidsactiviteiten wel op te nemen in het jaarlijkse bod (activiteitenoverzicht) op het gemeentelijk woonbeleid indien de gemeente daarin aangeeft investeringen in leefbaarheid te verwachten. Ook indien in het geheel geen woonbeleid voorhanden is, dient de corporatie leefbaarheidsactiviteiten in haar bod op te nemen. Er zijn dus voldoende mogelijkheden voor lokale partijen om te zorgen dat geïnvesteerd wordt in leefbaarheid. Het voorschrijven van een minimumbedrag acht de regering niet nodig: er zijn geen signalen over woningcorporaties die niet op enige wijze bijdragen aan leefbaarheid.

61. De leden van de SP-fractie vernemen graag op welke manieren gewaarborgd wordt dat bij prestatieafspraken ook het thema van leefbaarheid aan de orde komt.

Zie voor het antwoord op deze vraag mijn antwoord op de vraag van deze leden over waarom niet is gekozen voor een minimumbedrag voor leefbaarheid. Leefbaarheid is daarnaast een thema dat aan de orde komt tijdens de gesprekken met de sector over de volkshuisvestelijke prioriteiten, waarover ik u voornemens ben dit jaar nog te informeren.

62. Tot slot vragen de leden van de ChristenUnie-fractie 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 minister het wenselijk om belemmeringen hiervoor, bijvoorbeeld financieel of in wet- en regelgeving, weg te nemen, zo vragen deze leden.

Woningcorporaties, gemeenten, huurdersorganisaties en zorg- en welzijnsorganisaties kunnen allemaal, vaak in samenwerking met elkaar, een rol vervullen in de sociale structuur in wijken. Bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke ruimte te realiseren in wooncomplexen voor ouderen of door het vrijmaken van een huurwoning in een appartementencomplex zodat bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Als het gaat om creatieve broedplekken hebben gemeenten een regierol. Corporaties hebben hier vanuit hun volkshuisvestelijke rol in principe geen rol bij. Wel mogen corporaties ateliers aanbieden als bedrijfsruimte. Dat kan vanuit de niet-DAEB-tak. Naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet ben ik voornemens om in het BTIV ruimte te creëren om een atelier, onder voorwaarden, als maatschappelijk vastgoed te beschouwen.

Daarnaast kunnen woningcorporaties in het kader van leefbaarheid ander maatschappelijk vastgoed vanuit de DAEB-tak bouwen, verhuren en verwerven. Dit gaat onder andere om een gemeenschapscentrum, een buurthuis of een wijkbibliotheek. Maatschappelijk vastgoed verbetert de sociale structuur in de wijk en draagt daarmee bij aan de leefbaarheid. Ook ben ik voornemens in het BTIV op te nemen dat corporaties een bijdrage kunnen leveren aan activiteiten gericht op ontmoeting tussen bewoners. Lokaal kunnen partijen afspraken maken aan hoe zij bij dragen aan ontmoetingsruimten en creatieve broedplekken ten behoeve van sociale cohesie en leefbaarheid in wijken.

3.4.3. Bedrijfsmatig onroerend goed

63. 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.

De voorwaarden blijven gehandhaafd dat investeringen in bedrijfsmatig onroerend goed moeten bijdragen aan de DAEB-taak of de overige activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting en moet liggen in gebied met corporatiebezit. De Aw betreft deze regels in haar toezichtspraktijk. Wanneer daar (in voldoende mate) sprake van is, zal per geval verschillen en is dus niet in algemene zin bij voorbaat aan te geven.

3.4.4. Faciliteiten van huurdersorganisaties

64. 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.

Ondersteuning en professionalisering is belangrijk voor het op voet van gelijkwaardigheid functioneren van huurderorganisaties met corporaties en gemeenten. Hier is constant aandacht voor. Zowel voor als na de invoering van de Woningwet zijn door BZK, de Woonbond en Aedes activiteiten geïnitieerd en is onderzoek gedaan met als doel huurdersorganisaties te ondersteunen bij hun werk. Zo werden in 2016 twee handreikingen gemaakt, te weten de Handleiding versterken huurdersorganisatie en Handreiking prestatieafspraken. In 2016 verscheen het in opdracht van BZK gedane onderzoek Huurdersparticipatie in Beeld. Platform31 heeft in samenwerking met BZK twee casestudies verricht naar huurdersorganisaties¹³. In 2016 werd door BZK aan de Woonbond een subsidie (zie hierna) verstrekt voor het project HuurdersorganisatiePlus, waarmee de Woonbond huurdersorganisaties heeft geholpen te professionaliseren, met het oog op de nieuwe

¹³ Huurders blijvend aan de knoppen (2017) en Lokale samenwerking na de Woningwet (2018)

rol als volwaardige partij bij prestatieafspraken die huurdersorganisaties met de Herziene Woningwet kregen. Dit heeft geresulteerd in het Overzicht resultaten evaluatieonderzoek HO+ (Mei 2019) en het Handboek Huurders-organisatie-Plus (2019), waarmee huurdersorganisaties zich kunnen versterken en tevens vernieuwen. De ondersteuning van huurdersorganisaties is een van de prioriteiten uit het Informatietraject Woningwet. In dit kader is BZK samen met de Woonbond, AEDES en Platform 31 een meerjarig programma "Toekomstbestendige samenwerking tussen huurdersorganisatie, woningcorporatie en gemeenten" gestart. Uit de evaluatie blijkt dat huurdersorganisaties veel invloed ervaren op het beleid van de corporaties en zij ervaren verder dat ze in staat zijn om invulling te geven aan hun nieuwe rol. De ondersteuning van huurdersorganisaties blijft een aandachtspunt dat ik zal blijven volgen, onder meer door middel van het Informatietraject Woningwet.

65. 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, vragen de leden van de SP-fractie.

Het kabinet heeft, zoals ook hiervoor vermeld, aan de Woonbond een driejarige subsidie (2016-2018) verstrekt voor zijn project HuurdersorganisatiePlus, waarmee de Woonbond huurdersorganisaties heeft geholpen te professionaliseren. Met behulp van deze subsidie heeft de Woonbond een (tijdelijke) participatiemedewerker aangesteld voor ondersteuning van de Woonbondconsulenten bij het versterken van huurdersorganisaties, voor het organiseren van regionale bijeenkomsten over professionalisering en voor kennisoverdracht via nieuwsberichten en voorlichtingsmateriaal. Tevens heeft dit project geleid tot een Handboek Huurders-organisatie-Plus (2019) waarmee huurdersorganisaties zich onder andere kunnen vernieuwen. Hierin is ook aandacht besteed aan het bereiken van huurders. Het handboek wordt veel gebruikt door leden van de Woonbond.

Het scholingsbudget voor huurdersorganisaties is afhankelijk van wat de woningcorporaties daarover met de huurdersorganisatie(s) afspreken. Zij dienen zich hierbij te houden aan hetgeen hiervoor wettelijk is bepaald. Zo spreken woningcorporaties jaarlijks met de huurdersorganisatie(s) een budget af voor het kunnen uitvoeren van de bevoegdheden en taken die voortvloeien uit de Woningwet (prestatieafspraken, zienswijze) en de Wet op het overleg huurders verhuurder (recht op informatie, overleg en het geven van schriftelijk advies; inclusief gelden voor scholingsactiviteiten – minimaal drie scholingsdagen per jaar voor de bestuursleden van de huurdersorganisatie).

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

De Woonbond heeft zoals hiervoor gemeld in de periode 2016-2018 subsidie (in totaal € 261.000) van BZK ontvangen voor zijn project HuurdersorganisatiePlus, waarmee de Woonbond huurdersorganisaties heeft geholpen te professionaliseren. Daarnaast ontvangt de Woonbond jaarlijks € 928.600 voor de belangenbehartiging van huurders (in het algemeen) en circa € 495.000 voor het energieproject "De Woonbond bespaart". Die bedragen zijn mede gebaseerd op de door de Woonbond ingediende projectplannen en projectbegroting en mede op het beschikbare subsidiebudget van BZK. Daarnaast heeft de Woonbond inkomsten uit ledencontributie en betaalde levering van cursussen en voorlichtingsmateriaal. Aedes ontvangt geen overheidssubsidie.

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

In de zomer van 2020 is in samenwerking met de Woonbond, Aedes en BZK door Platform31 het project "Toekomstbestendige samenwerking tussen huurdersorganisatie, woningcorporatie en gemeenten" gestart. Doel is om ook hiermee huurdersorganisaties te ondersteunen. In dit programma ligt de focus op professionalisering, zorgen voor gelijkwaardigheid en zorgen voor representativiteit. Onderdeel van het programma is het ontwikkelen van leerkringen die volgend jaar gegeven kunnen worden waarbij huurdersorganisaties in rollenspelen met corporaties en gemeenten hun vaardigheden kunnen vergroten. Hierbij is ook aandacht voor het bereiken van huurders en sociale media. Tot slot worden huurders ondersteund via het informatietraject, waarin

de informatievoorziening aan gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en andere bij de volkshuisvesting betrokken partijen wordt versterkt.

3.4.5. Werkzaamheden voor derden

68. De leden van de D66-fractie lezen dat de regelgeving omtrent het verrichten van werkzaamheden voor derden door corporaties worden 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 versoepeling bestaat uit het vereenvoudigen van de regelgeving en het versoepelen van randvoorwaarden. De veelheid aan artikelen betreffende reguliere werkzaamheden voor derden (bijvoorbeeld zorginstellingen) en werkzaamheden voor vergunninghouders (bijvoorbeeld opvang) in met name het BTIV leiden tot een onoverzichtelijk geheel. Het belang van dit onderscheid is minimaal vanwege de kleine verschillen in voorschriften en de lage frequentie waarmee dit nog voorkomt. Met de wijzigingen in het onderhavige wetsvoorstel en de daaropvolgende wijziging van het BTIV worden de artikelen over reguliere werkzaamheden voor derden uitdrukkelijk ook van toepassing op werkzaamheden voor vergunninghouders. Er zijn twee soorten werkzaamheden voor derden: zuivere aanhuur, waarbij de corporatie alles doet, en een beheercontract, waarbij de corporatie administratieve werkzaamheden verricht.

1. Concreet betekent dit dat, het 'verlenen van diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie van derden, voor zover die werkzaamheden betrekking hebben op verhuur van woonegelegenheden en aanhorigheden' ook toegestaan wordt voor werkzaamheden voor vergunninghouders. Te denken valt aan het regelen van een verhuurproces inclusief het afsluiten van huurcontracten, of administratie ten behoeve van toewijzingsnormen.
2. Daarnaast vervalt het gebod dat een toegelaten instelling bij verhuur aan vergunninghouders ten minste de helft van de woonegelegenheden aan vergunninghouders verhuurt, tenzij de gemeente dat niet nodig acht om aan de taakstelling te voldoen. Dit wordt aangepast vanuit de overweging dat de hoeveelheid woonegelegenheden die een toegelaten instelling aan vergunninghouders verhuurt, een lokale aangelegenheid is. Hierover moeten lokale partijen het overleg voeren.
3. Tot slot betekent het dat het een toegelaten instelling toegestaan wordt om een bedrag tot € 37.500 per beoogde verhuureenheid te besteden aan het geschikt maken voor bewoning, voor zowel reguliere derden als vergunninghouders.

Op wetsniveau wordt deze wijziging vormgegeven met het vervallen van artikel 45a. De overige wijzigingen vinden plaats in lagere regelgeving, hoofdzakelijk het BTIV. Daarnaast vervalt de plicht tot het uitvoeren van de marktverkenning op werkzaamheden voor derden die DAEB-activiteiten betreffen en via de bijgevoegde nota van wijziging wordt ook de marktverkenning opgeschort voor alle niet-DAEB-werkzaamheden via artikel 44c, waaronder de activiteiten voor derden. Daardoor kan gemakkelijker een bijdrage worden geleverd aan de huisvesting van huishoudens met een middeninkomen.

3.4.6. Verkoop onder voorwaarden

69. 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.

Met de wijziging van artikel 47, eerste lid, wordt niet beoogd om de terugkoopgarantie af te schaffen. Het blijft ook in de toekomst mogelijk om bij verkoop van corporatiewoningen een beding op te nemen in het koopcontract dat de corporatie het recht of plicht geeft om woningen terug te kopen. De woningen waar het hier om gaat zijn de woningen waarbij de corporatie een terugkoopplicht heeft, maar die niet meer nodig zijn voor huisvesting van de doelgroep. Dit zijn woningen die niet langer passen bij de omvang of vraag van de doelgroep, bijvoorbeeld omdat het eengezinswoningen betreft in een gebied waar voornamelijk meer kleine woningen nodig zijn.

Aangezien vanuit de daeb-tak van een corporatie mogen thans alleen woningen worden gekocht die bestemd zijn voor de verhuur als daeb-woning, zou de terugkoop met het oogpunt om deze daarna definitief te verkopen strijdig zijn met de regelgeving. De woning zou dan eerst overgeheveld moeten worden naar de niet-daeb-tak, inclusief de daarbij behorende verrekening, waarna alsnog verkoop zou kunnen plaatsvinden vanuit de niet-daeb. Dat is omslachtig. Daarom wordt geregeld dat woningen waarop een terugkoopplicht rust ook vanuit de daeb-tak kunnen worden teruggekocht en daarna definitief verkocht. Overheveling naar de niet-daeb kan dan achterwege blijven.

70. 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.

Een instemmingsrecht voor huurders bij de verkoop van hun woning ligt niet in de rede. Met de verkoop verkrijgt de corporatie middelen die nodig zijn om te investeren in haar volkshuisvestelijke opgaven. Een instemmingsrecht zou ertoe kunnen leiden dat de corporatie niet over voldoende middelen beschikt om de noodzakelijke investeringen te doen. Het belang van één huurder wordt dan gesteld boven het belang van de andere huurders en woningzoekenden. Op de tweede plaats kan de samenstelling van de doelgroep veranderen waardoor ook de vraag naar huisvesting mee verandert, bijvoorbeeld naar meer voor ouderen geschikte woningen in plaats van eengezinswoningen. De corporatie, gemeente en huurdersorganisaties kunnen gezamenlijk ook prestatieafspraken maken over de omvang en samenstelling van de sociale huurwoningvoorraad. Een instemmingsrecht kan in de weg staan van het aanpassen van de woningvoorraad van de corporatie aan de vraag naar specifieke huisvesting en daarmee ook de prestatieafspraken door kruisen. Op de derde plaats stelt de regelgeving eisen aan de verkoop van woningen door woningcorporaties en behouden de zittende huurders met een gereguleerd huurcontract de bescherming van de huurprijsregelgeving. Daarmee zijn de belangen van deze huurders voldoende gewaarborgd.

3.4.7. Huurders van maatschappelijk onroerend goed (MOG)

71. De leden van de CDA-fractie vragen cijfers te geven omtrent Maatschappelijk onroerend goed (MOG). Zij vragen daarbij wat daarbij de trends van de afgelopen jaren zijn, of aantallen per regio kunnen worden gegeven. Verder vragen zij of ik het met de CDA-fractie eens ben dat dit verder gestimuleerd moet worden en zo ja, hoe ik dit ga doen. Waarom niet, willen de leden weten indien ik dit niet met de leden van de CDA-fractie eens ben.

Zoals bij de evaluatie van de herziene Woningwet is vermeld, zijn de investeringen in maatschappelijk vastgoed tussen 2015 en 2017 op peil gebleven. Zoals in de tabel hieronder af te lezen is, overtreffen nieuwbouw en aankoop de verkoop. Er is dus sprake van een lichte groei van het maatschappelijk vastgoed. Recentere cijfers en cijfers per regio zijn momenteel niet beschikbaar.

Tabel 1: investeringen en verkoop in maatschappelijk vastgoed en overige niet-woongelegenheden (x 1.000)

Maatschappelijk vastgoed	2014	2015	2016	2017
Nieuwbouw (uitgaven)	103.722	123.770	131.003	130.871
Aankoop (aankoopuitgaven)	24.175	27.080	16.640	10.290
Verkoop (verkoopopbrengst)	26.850	34.821	34.327	51.545

Maatschappelijk vastgoed kan een positieve bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau in een wijk en daarmee aan de leefbaarheid ervan. Dit is een van de redenen dat maatschappelijk vastgoed tot de DAEB-taken wordt gerekend. Of meer investeringen in maatschappelijk vastgoed nodig zijn is afhankelijk van de lokale situatie en context. Gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties hebben hier het beste zicht op. Het ligt voor de hand dat zij op grond van die lokale situatie en context gezamenlijk bepalen of en waar extra investeringen gewenst zijn en dit in prestatieafspraken vastleggen.

72. De leden van de fractie van GroenLinks hebben enkele vragen en zorgen over het vraagstuk rondom maatschappelijk vastgoed. Volgens deze leden lijkt voor maatschappelijk vastgoed (MOG) maximaal 10% inclusief parkeerplaatsen nog steeds erg beperkend, doordat sociale

verhuurders daar in een individueel gebouw al heel snel overheen gaan wat kan leiden tot leegstand omdat er geen huurder uit de toegestane categorie kan worden gevonden. Verder vragen zij waarom dit maximum niet wordt verhoogt tot 20 of 25%. De combinatie tussen maatschappelijk (MOG) en zorg (BOG) is immers heel gangbaar, bijvoorbeeld in een gebouw met maatschappelijke instellingen zit ook een apotheek. 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 structurerende, positieve rol in de wijk. De leden vragen of ik bereid ben deze categorie toe te voegen en zo nee, waarom niet.

73. De leden van de PvdA-fractie hebben zorgen over de vastgestelde grens in maatschappelijk vastgoed van maximaal 10% inclusief parkeerplaatsen en vragen aan te geven 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, vragen ze. Deze leden vragen ook naar de mogelijkheid van sociale ondernemers om maatschappelijke ruimte te huren. Waarom wordt deze groep nu beperkt van het huren van maatschappelijke ruimtes en is het een mogelijkheid om deze groepen toe te voegen, zo vragen deze leden.

74. 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 de buurt ten goede te komen, bijvoorbeeld doordat kleine ondernemers zich er kunnen vestigen.

Corporaties mogen maximaal 10 procent van het bruto vloeroppervlak van het maatschappelijk vastgoed in een gebouw commercieel verhuren vanuit de DAEB-tak. Deze ruimte is gecreëerd met het oog op kleinschalig of tijdelijk gebruik, zoals een winkeltje in een verzorgingshuis of het enkele dagdelen per week gebruiken van een ruimte door een kapper. Het oprekken van de grens vindt de regering niet wenselijk, omdat maatschappelijk vastgoed enkel bedoeld is om maatschappelijke niet-winstbeogende activiteiten te ontplooiën. Voor MOG geldt daarom ook dat dit enkel verhuurd mag worden aan rechtsvormen met een niet-winstbeogende functie. Wanneer corporaties meer ruimte wensen voor commerciële activiteiten of wanneer het niet lukt om een ruimte die als MOG werd gebruikt opnieuw als MOG te verhuren, hebben zij de mogelijkheid om de ruimte vanuit de niet-DAEB-tak te exploiteren. Aangezien toegelaten instellingen vanuit de niet-DAEB-tak kunnen investeren in BOG, is er voor verhuur van bedrijfsruimten aan een BV als rechtsvorm reeds een alternatief voorhanden.

75. 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. Zij vragen of daar met dit voorstel de ruimte voor gecreëerd wordt of dat dit nog verder aangemoedigd en/of vereenvoudigd zou kunnen worden. Ook vragen zij op welke wijze hierin ook serieus werk wordt 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 (32847-633). 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.

Met het wetsvoorstel en de voorgenomen aanpassingen in het BTIV, wordt het gemakkelijker gemaakt om gemeenschappelijke ruimten te realiseren binnen de DAEB. Ten aanzien van zorgsteunpunten en dagbestedingsruimten wordt in het BTIV de voorwaarde losgelaten dat deze inpandig dienen te zijn. Uit de praktijk is gebleken dat in voorkomende gevallen juist een losstaand pand op hetzelfde terrein of een ruimte aan de overkant van de straat de beste oplossing biedt. Met deze wijziging wordt invulling gegeven aan de motie Ronnes/Dik-Faber¹⁴ waarin de regering is verzocht de regelgeving te screenen op regels die belemmerend werken op het gebied van wonen met zorg, alsmede aan de in advies 16 van de commissie Bos¹⁵ geconstateerde belemmeringen voor de realisatie en financiering van gemeenschappelijke ruimten.

¹⁴ Kamerstukken 2018/2019, 32 847, nr. 480

¹⁵ Kamerstukken 2019/2020, 31 765, nr. 511, Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 633.

Daarnaast zal ik in het BTIV mogelijk maken dat corporaties kunnen bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting.

Met bovenstaande wijzigingen zijn belemmeringen bij of krachtens de Woningwet weggenomen. Om te zorgen dat in de praktijk ook meer geïnvesteerd wordt in geclusterde woonvormen, worden corporaties ondersteund en gestimuleerd met de Actielijn Wonen en Zorg. Dat gebeurt aan de hand van een ondersteuningsteam en kennisprogramma. In het rapport van RIGO over prestatieafspraken m.b.t. fysieke toegankelijkheid in de sociale huursector (zie ook het antwoord op de vraag van de leden van de D66-fractie over in hoeverre het ontbreken van woonvisies bij gemeenten ten grondslag liggen aan het niet maken van prestatieafspraken) staat dat inmiddels in 20% van de prestatieafspraken die betrekking hebben op 2020, afspraken zijn opgenomen over geclusterde bouw, met name voor ouderen. Het thema wonen met zorg in brede zin, komt in nagenoeg alle prestatieafspraken voor.

Op het verzoek om te kijken naar de mogelijkheden voor een heffingsvermindering voor ouderenwoningen ben ik reeds ingegaan in mijn brief en bijlagen van 29 mei 2020 over de verhuurderheffing (Kamerstukken 2019-2020, 27 926, nr.321). Zoals in deze brief uiteengezet, is een dergelijke heffingsvermindering moeilijk vorm te geven.

3.5. Overige voorgestelde wijzigingen

76. Ten slotte vragen de leden van de PvdA 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.

Aangenomen wordt dat hier wordt bedoeld op het in de internetconsultatie gebrachte ontwerp besluit tot wijziging van het BTIV waarin een wijziging in artikel 106, eerste lid van het BTIV is opgenomen. Hierbij wordt in eerste instantie een fout hersteld in de aanhef voor wat betreft het toepassingsbereik van de daaronder genoemde onderdelen a tot en met d. Abusievelijk was de verbonden onderneming, waarvan de toegelaten instelling meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, niet opgenomen in de aanhef van dit lid. De wijzigingen in onderdelen a tot en met d zelf hebben tot doel de leesbaarheid van deze onderdelen te vergroten, zonder dat beoogd wordt de inhoud van deze onderdelen te wijzigen. Wijzigingen in het financieel reglement, anders dan ten aanzien van het gebruik van derivaten of van een corporatie onder verscherpt toezicht, hoeven niet meer vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Aw. Dit verlaagt juist de administratieve lasten.

3.5.1. Wijzigingen ten aanzien van zienswijzen

77. De leden van de VVD-fractie zien dat er geen ondergrens is voor de eis voor een zienswijze en vragen waarom de regering dit proportioneel acht en of de gemeente niet al stevige sturingsinstrumenten via het lokale woonbeleid en prestatieafspraken heeft. De leden van de VVD-fractie vragen of het mogelijk zou zijn een ondergrens in te stellen van bijvoorbeeld 50 woningen.

78. De leden van de fractie van GroenLinks constateren dat er nu geen ondergrens is voor de eis tot een zienswijze, wat ertoe kan leiden dat er in essentie zinloze zienswijzen worden gevraagd voor iedere gemeente waarin een corporatie 1 woning of meer heeft. Zij vragen of het niet logischer is 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 Aw zo'n praktische ondergrens mag bepalen en merken daarbij op dat gemeenten immers dan vaak ook geen visie hebben op aanwezigheid van die corporatie indien die aanwezigheid zeer marginaal is. Zij willen hier graag een reactie op.

79. 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. Zij vragen of ik kan aangeven of ik bereid ben hierin een ondergrens aan te leggen van 50 woningen.

Een hoofddoel van de Woningwet 2015 was het verstevigen van de positie van gemeenten en huurders ten opzichte van woningcorporaties. Het stelsel rondom prestatieafspraken is daarin een

zeer belangrijk element, met name voor de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid binnen de gemeente in brede zin. Dit verschilt in aard van de mogelijkheid om een zienswijze te geven op specifieke verzoeken van een corporatie, zoals bij fusies of ontheffingen om buiten het eigen woningmarktgebied te mogen werken. Zienswijzen dragen bij aan een zorgvuldige besluitvorming en bieden een mogelijkheid voor gemeenten en huurdersorganisaties om het beleid van een woningcorporatie te beïnvloeden, naast hun gelijkwaardige posities in het kader van de prestatieafspraken. Het geheel schrappen van die mogelijkheid zou dan ook een onwenselijke verzwakking van de positie van gemeenten en corporaties betekenen en daarmee de checks en balances op diverse belangrijke onderwerpen doorbreken.

Met dit wetsvoorstel worden de bepalingen voor het geven van een zienswijze geüniformeerd en wordt op plekken waar ten onrechte geen mogelijkheid tot het geven van een zienswijze was opgenomen, dit gerepareerd. Daarbij is er niet voor een minimumaantal woningen gekozen. Dit heeft er mee te maken dat de lokale volkshuisvestelijke situatie sterk kan verschillen. Waar in de ene gemeente een aantal van 50 woningen slechts een gering aandeel vormt van het totale aantal (sociale) huurwoningen, is dat in kleinere gemeenten (of afzonderlijke kernen) mogelijk helemaal niet het geval. De mogelijkheid tot het uitbrengen van een zienswijze kan dus ook bij kleine absolute aantallen woningen van belang zijn. Uiteraard is het mogelijk dat een grote gemeente geen meerwaarde ziet in het uitbrengen van een zienswijze op een corporatie met zeer beperkt bezit in die gemeente, maar het uitblijven van een zienswijze vormt op zichzelf ook geen beletsel voor de goedkeuring van het verzoek dat een woningcorporatie heeft gedaan. Zolang de betreffende gemeente maar in de gelegenheid is gesteld om te reageren.

3.5.2. Klachtenreglement

80. 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 huurdersorganisatie, en op welke wijze komt dit tot uiting in het ministerieel besluit.

81. 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 en of het afwijken van het vastgestelde reglement mogelijk is in overleg met huurdersorganisatie.

Met de voorgestelde wijziging van artikel 55b vindt de aanwijzing van een klachtenregeling voor corporaties voortaan plaats bij ministerieel besluit. Daarbij is het doel de kenbaarheid van deze klachtenregeling te bevorderen. Door de woordkeuze en vormgeving van de verwijzing van het BTIV kan namelijk onduidelijkheid ontstaan over wat de juiste versie van het reglement is op het moment dat er meerdere versies in omloop zijn. De voorgestelde wijziging fixeert het klachtenreglement. De regering is dan ook voornemens het actuele voorbeeldreglement van Aedes opnieuw aan te wijzen en zal bij aanpassing of herziening van dat document in beginsel besluiten de nieuwe versie aan te wijzen.

Het is wel van belang dat een corporatie het voorbeeldreglement van Aedes als leidraad bij de inrichting en organisatie van de klachtencommissie gebruikt. De klachtencommissies dienen zich te houden aan de minimale voorwaarden uit het voorbeeld klachtenreglement, zoals de minimale voordracht van leden van de klachtencommissie door de huurdersorganisatie. Dit garandeert de positie en rechten van de huurder. Afwijking is hierbij wel mogelijk, bijvoorbeeld om naast klachten van huurders ook klachten van kandidaat-huurders in behandeling te nemen.

Bovenstaande moet gezien worden tegen de achtergrond van het feit dat de Huurcommissie inzake de klachtenbehandeling bij woningcorporaties sinds 1 januari 2019 een extra taak uitvoert op grond van de Implementatiewet buitengerechtigde consumenten (Implementatiewet). Om de klachtenbehandeling tevens aan de Implementatiewet te laten voldoen is namelijk aanvullend op de "inhouse" klachtenbehandeling bij corporaties, geregeld dat huurders van woningcorporaties de mogelijkheid hebben hun geschil aan de Huurcommissie voor te leggen. Het voorleggen van de klachten aan de Huurcommissie kan alleen nadat de in-house klachtenbehandeling is doorlopen of als de woningcorporatie de klacht niet binnen een redelijke termijn behandelt. Ik zal erop toezien dat deze mogelijkheid in het voorbeeldreglement van Aedes wordt aangegeven en zal dit bij de

aanwijzing toetsen. Hiermee is sprake van een extra waarborg voor klachten van huurders van woningcorporaties.

3.5.3. Experimenteerartikel

82. *De leden van de CDA-fractie vragen om het invoeren van een algemene bagatelregeling en een algemene hardheidsclausule om 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.*
83. *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. De leden vragen daarnaast in hoeverre er beperkingen gelden voor wat betreft de thema's waarmee binnen de Woningwet geëxperimenteerd kan worden?*
84. *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.*

De regering is van mening dat het wetsvoorstel met de voorgestelde wijzigingen in de gewenste flexibiliteit voorziet en acht een algemene bagatelregeling en/of hardheidsclausule wenselijk noch noodzakelijk. Het invoeren van een bagatelregeling of hardheidsclausule vraagt om nadere afbakening en een besluitvormingskader over het gebruik daarvan om misbruik ervan te voorkomen, waarmee een neiging naar meer gedetailleerde voorschriften ontstaat. De lange processen die daarmee gemoeid zijn vertragen de volkshuisvesting en creëren rechtsongelijkheid, terwijl maar een beperkt aantal gevallen profijt zal hebben van een algemene hardheidsclausule. In het voorliggende wetsvoorstel wordt juist beoogd gedetailleerde voorschriften in de Woningwet sterk te verminderen en daar waar uit de evaluatie onredelijke situaties bleken, wordt de wet aangepast om de nodige interpretatieruimte te bieden. Een algemene bagatelregeling op wetsniveau zou bovendien voor elke regel of elk proces apart bepaald moeten worden en kan onwenselijke situaties in de hand werken. Door bijvoorbeeld een ondergrens van 100 woningen voor zienswijzen op te nemen worden gemeenten en huurders buitenspel gezet, terwijl dit een significante volkshuisvestelijke impact kan hebben.

Flexibiliteit in de toepassing van de wet wordt in het voorliggende wetsvoorstel gerealiseerd door in de regelgeving detailvoorschriften te schrappen en te vervangen door algemene principes. Dit geeft in de praktijk meer ruimte voor een lokale invulling van dat principe en geeft de toezichthouder ruimte om die lokale context mee te wegen in haar oordeel.

Daarnaast maakt de voorgestelde experimenteerbepaling (artikel 61u) het mogelijk dat bij experiment afgeweken kan worden van bepalingen op wetsniveau die betrekking hebben op woningcorporaties. Het artikel is bedoeld om proefondervindelijk vast te stellen of een bepaalde aanpassing van regelgeving een bijdrage kan leveren aan het oplossen van een maatschappelijk probleem of een gewenste ontwikkeling kan stimuleren. Het doel van het experiment is om (het functioneren van) de regelgeving te verbeteren op basis van de lering die getrokken wordt uit het betreffende experiment.

Het voorgestelde artikel heeft meerwaarde ten opzichte van artikel 120a van de Woningwet en artikel 125 van het BTIV, waarmee immers alleen van bepalingen in het BTIV en RTIV kan worden afgeweken. Het nieuwe artikel maakt afwijking van elk artikel ten aanzien van wooncoöperaties en corporaties (hoofdstuk IIIa en IV) mogelijk. Daartoe moet door de minister een experimentbesluit genomen worden, al dan niet op verzoek van een corporatie. In algemene zin geldt dat enkel tot een experiment kan worden overgegaan indien deze een bijdrage kan leveren aan het belang van de volkshuisvesting of aan het doelmatiger uitvoeren van de wet, zonder afbreuk te doen aan het belang van de volkshuisvesting. Dit is een verschil met de Crisis- en herstelwet, op grond waarvan bij experiment alleen kan worden afgeweken van (onder meer) de Woningwet indien een dergelijk

experiment bijdraagt aan duurzame ontwikkeling en innovatieve ontwikkelingen dan wel als de uitvoering van het experiment bijdraagt aan het versterken van de economische structuur. Het voorgestelde experimenteerartikel is in dit opzicht ruimer ten aanzien van de normen in de Woningwet die betrekking hebben op wooncoöperaties en –corporaties. Bovendien omvat de experimenteerbepaling stevige waarborgen met betrekking tot het doel van het experiment, wie kan deelnemen, de duur van het experiment en op welke wijze de evaluatie plaatsvindt. Een experiment duurt maximaal vijf jaar, maar voor het bepalen van de exacte duur speelt in ieder geval een rol op welke termijn de effecten meetbaar zullen zijn.

3.5.4. Betrekken volkshuisvestelijk belang bij het nemen van besluiten door de toezichthouder

85. 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.

De beleidsregels waar de Aw op dit moment aan werkt worden van kracht op het moment dat de Woningwet in werking treedt. De Aw heeft aangegeven bij het maken van de beleidsregels relevante partijen te betrekken, waarbij kan worden gedacht aan woningcorporaties, (koepel)organisaties als Aedes, de Woonbond, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW), de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Inbreng van deze partijen wordt in diverse werkvormen en discussies met elkaar en de Aw gedeeld, zodat de beleidsregels begrijpelijk zijn voor de sector en aansluiten op de praktijk. Daarnaast zullen de beleidsregels in consultatie worden gebracht voorafgaand aan de daadwerkelijke publicatie en het van kracht worden van de beleidsregels.

3.5.5. Saneringen en borgingen

86. 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 ik hun mening deel 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 ik hun mening deel dat naar aanleiding van deze lessen de Woningwet niet langer saneringen moet toestaan? Zo ja, of ik bereid ben om de Woningwet alsnog te wijzigen en een nota van wijziging te sturen? Zo nee, of ik bereid ben 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.

In mijn brief van 20 april 2020 (Kamerstukken II 2019/2020, 29453, nr. 516) heb ik beschreven dat ik naar aanleiding van recente ervaringen met sanering een evaluatie heb laten uitvoeren en heb op basis daarvan voorstellen aangekondigd om het stelsel verder te verbeteren. Ik verwacht voor het einde van het jaar een apart wetsvoorstel in consultatie te brengen dat de verbeteringen in het saneringskader invoert. Daaropvolgend zullen er ook wijzigingen komen in het BTIV en lagere regelgeving alsmede de bijbehorende beleidsregels. Om de belangrijke publieke taak die woningcorporaties uitvoeren te waarborgen, is het juist van belang dat de Woningwet de mogelijkheid geeft om saneringssteun aan te vragen indien een corporatie ernstige financiële problemen ondervindt.

4. Verhouding tot hoger recht

87. 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 het kabinet deze constatering? Op welke wijze is het kabinet in gesprek met de Europese Commissie om meer ruimte voor woningcorporaties te bewerkstelligen?

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik u naar de beantwoording van de vraag van de leden SP-fractie over waarom de regering kiest voor lage inkomensgrenzen (DAEB) voor toegang tot de sociale huursector.

5. Gevolgen voor burgers en bedrijven

88. *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 wordt geschrapt of ingeperkt. Deze leden zien graag een schematisch overzicht tegemoet.*

Bij uw Kamer liggen de volgende wetsvoorstellen op het gebied van huren voor:

- Tijdelijke huurkorting (35 516)
- Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet (35 518)
- Eenmalige huurverlaging woningcorporaties (35 578).
- Voorliggend wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet (35 517)

De eerste drie wetsvoorstellen bevatten geen bepalingen waarin de zeggenschap, zienswijze, instemmings- of informatierecht van huurders wordt geschrapt of ingeperkt. In het voorliggende wetsvoorstel en de daarmee samenhangende aanpassing van het BTIV ben ik voornemens bij bepaalde fusies en bij het aangaan van een verbinding in de vorm van een lidmaatschap van een vereniging een verlicht goedkeuringsregime te introduceren, waarmee het instemmingsrecht van huurders in deze specifieke gevallen vervalt. In beide gevallen gaat het om situaties met (zeer) beperkte volkshuisvestelijke gevolgen. Voor een toelichting op deze wijziging verwijs ik naar mijn antwoorden op de vragen van deze leden en de leden van de GroenLinks-fractie en de PvdA-fractie over hoe het verlicht goedkeuringsregime eruit komt te zien en naar de gevolgen daarvan voor corporaties. Voorts ben ik voornemens het informatie- en adviesrecht van huurders op de beoogde inhoud van de prestatieafspraken te laten vervallen, aangezien huurdersorganisaties met de herziene Woningwet een gelijkwaardige positie aan de tafel van prestatieafspraken hebben gekregen. Daarnaast worden met het BTIV twee wijzigingen voorgesteld. Ten eerste is daarin opgenomen dat corporaties niet langer worden verplicht afzonderlijk met huurders van MOG en BOG te overleggen en hen om een zienswijze te vragen, omdat de belangen van deze huurders al worden beschermd via het Burgerlijk Wetboek. Ten tweede stel ik voor bij de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen de zienswijze van huurdersorganisaties achterwege te laten indien aan een aantal voorwaarden is voldaan. Een van die voorwaarden is dat tussen huurdersorganisatie, gemeente en corporatie prestatieafspraken zijn gemaakt over de omvang van de voorraad en de verkoop van delen daarvan. Wanneer er afspraken zijn gemaakt over de omvang van de sociale woningvoorraad zijn daarmee voldoende waarborgen ten aanzien van de beschikbaarheid van het gewenste aantal sociale huurwoningen.

Verder wordt in het BTIV juist een nieuwe zienswijze voor huurdersorganisaties geïntroduceerd, te weten bij de ontheffing voor corporaties op het verbod om buiten de eigen woningmarktregio te investeren in de bouw of aankoop van vastgoed. Daarnaast wordt met het schrappen van het vooroverleg tussen huurdersorganisaties en corporaties over het activiteitenoverzicht ten behoeve van de prestatieafspraken voorkomen dat huurdersorganisaties onder druk akkoord gaan met een inzet, zonder dat zij de positie van de gemeente kent. Door het vervroegen van het proces om tot prestatieafspraken te komen naar 1 april van elk jaar, kan vanaf het eerste moment tripartiet gesproken worden. Deze wijziging zal in voorkomende situaties dus ook een versterking van de positie van huurdersorganisaties tegenover corporaties betekenen.

6. Consultatie

6.1. Vermeende onduidelijkheden in het voorstel

89. *De leden van de CDA-fractie lezen dat ik samen met koepelorganisaties een communicatie- en informatietraject ben gestart om de bestaande mogelijkheden in de wet toe te lichten en de*

samenwerking te vergroten. Zij vragen hoe dit er precies uitziet en of hier veel gebruik van wordt gemaakt. Deze leden zouden graag een uitgebreidere toelichting zien.

Zoals in mijn brief van 22 februari 2019 (Kamerstukken II, 2018-2019, 32847, nr. 470) is aangegeven, krijgt de beweging naar meer op principes ingerichte regelgeving niet alleen in juridische zin gestalte. Hoewel met de aanpassing van de Woningwet de ruimte voor lokaal maatwerk wordt vergroot, is betere en meer gerichte informatievoorziening, communicatie en praktijk-ontwikkeling over de ruimte die de Woningwet al biedt en over de (voorgenomen) wijzigingen ook van belang. Naar aanleiding van deze constatering is met de VNG, Aedes, Woonbond, Vastgoed Belang, IVBN, VTW en de Aw een omvangrijk informatietraject gestart.

Gezamenlijk is een viertal prioriteiten benoemd waarop de informatievoorziening aan gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en andere bij de volkshuisvesting betrokken partijen wordt versterkt. De eerste prioriteit is gericht op het versterken van de lokale samenwerking en het maken van prestatieafspraken. Op deze prioriteit werken BZK, de Woonbond, Aedes en VNG samen aan het ondersteunen van lokale partijen bij het aangaan van samenwerking op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid. Hierbij halen we behoefte aan informatie op bij gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties en vertalen we die in diverse ´producten´. Aan Companen is opdracht gegeven om een nieuwe Handreiking prestatieafspraken op te stellen die beter aansluit op de informatiebehoefte en inspireert tot samenwerking. In deze Handreiking wordt ook uitgelegd hoe er gebruik gemaakt kan worden van de ruimte die de Woningwet nu al biedt en naar toekomstige aanpassingen van de wet. De Handreiking verschijnt nadat het wetsvoorstel door het parlement is aangenomen. Ondertussen besteden we aandacht aan urgente thema´s zoals ´Wonen met zorg´ en Leefbaarheid. De rol van corporaties op deze terreinen wordt steeds belangrijker, ook omdat zij steeds meer te maken krijgen met de huisvesting van kwetsbare groepen. Woningcorporaties dragen bij aan leefbaarheid door het differentiëren van de woningvoorraad in de wijken alsmede door investeringen in sociaal beheer. De voorgestelde wijzigingen in de Woningwet op onder meer het gebied van leefbaarheid zorgen ervoor dat de ruimte voor lokaal maatwerk wordt vergroot. Zo wordt het organiseren of (financieel) ondersteunen van kleinschalige activiteiten gericht op ontmoeting tussen bewoners toegestaan om zo een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid. Maar om echt iets op te lossen is de inzet van alle partijen nodig, waaronder gemeenten, politie en zorg- en welzijnspartijen. Via het informatietraject wordt deze samenwerking gestimuleerd. Bijvoorbeeld door in het dossier leefbaarheid op www.woningmarktbeleid.nl goede praktijkvoorbeelden te verschaffen van samenwerkingsconvenanten tussen partijen op het gebied van woonoverlast. Op deze website is ook het online magazine over prestatieafspraken te vinden. Het themanummer ´Wonen met zorg´ wordt veel gelezen door een brede doelgroep en is ook terug te vinden op de websites van diverse stakeholders. In 2021 verschijnen nog vier nummers waaronder Woningbouw en corporaties, Leefbaarheid en Verduurzaming. Alle actuele prestatieafspraken kunnen via de website ingekeken worden als inspiratiebron, maar ook zodat overzichtelijk is wie met wie waarover afspraken maakt. In 2021 organiseren BZK, Woonbond, VNG en Aedes een online congres over lokale samenwerking.

Twee andere prioriteiten in het informatietraject zijn: de nieuwe ´Kennisbank corporatie regeling´ op www.woningmarktbeleid.nl waarin informatie over alle aspecten uit de Woningwet actueel en goed vindbaar is en het geven van uitgebreide uitleg over het toewijzen van woningen waaronder het gebruik van de vrije toewijzingsruimte. De webpagina´s over Corporatie regelgeving worden vaak geraadpleegd (net zo vaak als de pagina´s over de Woningbouwimpuls en de aanpak stikstof). De vierde prioriteit is gericht op Toekomstbestendige samenwerking tussen huurdersorganisaties, gemeenten de corporaties en de verdere professionalisering van huurdersorganisaties. Hiervoor is een meerjarig programma opgezet samen met de Woonbond, Aedes en Platform 31 waarbij in 2021 leerkringen worden gestart waarbij samenwerking en professionalisering centraal staat.

6.2. Lokale driehoek

90. De leden van de CDA-fractie lezen dat de regering geen aanleiding ziet om andere volkshuisvestelijke prioriteiten vast te stellen dan in 2015 is vastgelegd. Deze leden vragen of ik bereid ben 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 dit te doen met de schrijvende woningnood in het achterhoofd.

Inmiddels ben ik met de Woonbond, VNG en Aedes een traject gestart om volkshuisvestelijke prioriteiten voor de periode van 2021 tot 2025 opnieuw vast te stellen. Daarbij worden de huidige volkshuisvestelijke prioriteiten waar nodig voorzien van een update, zoals een aangevulde uitleg of een aangescherpte afbakening. Ook is met deze partijen besproken of er behoefte is aan aanvullende prioriteiten. Het traject bevindt zich inmiddels in de afrondende fase. Ik verwacht uw Kamer hier op korte termijn over te informeren. De nieuwe prioriteiten zullen per 1 januari 2021 ingaan.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren