

Binnen de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken hebben de onderstaande fracties de behoefte vragen en opmerkingen voor te leggen aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet. (Kamerstuk 32 847, nr. 741)

De fungerend voorzitter van de commissie,
Bosma

De adjunct-griffier van de commissie,
Verhoev

| Inhoudsopgave | blz. |
|--|-------------|
| I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties | 2 |
| • Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie | 2 |
| • Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie | 3 |
| • Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie | 3 |
| • Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA-fractie | 4 |
| • Vragen en opmerkingen van de leden van de GroenLinks-fractie | 4 |
| • Vragen en opmerkingen van de leden van de ChristenUnie-fractie | 5 |
| II Antwoord/reactie van de Minister | 5 |

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet. Zij hebben hierbij meerdere vragen.

De leden van de VVD-fractie lezen in het Ontwerpbesluit dat corporaties ervaren dat de voor de leefbaarheid toegestane activiteiten niet altijd toereikend zijn. Deelt de Minister de mening van deze leden dat om woonoverlast tegen te gaan corporaties gegevens moeten kunnen delen en structureel moeten kunnen deelnemen aan de Zorg- en Veiligheidshuizen? Zij vinden het een onwerkbaar situatie dat corporaties wel mogen deelnemen aan mondelinge overleggen, maar niets schriftelijk mogen vastleggen. Deelt de Minister deze mening?

De Minister heeft in het debat over de herziene Woningwet gesteld dat er beperkingen zitten in gegevens die corporaties mogen verwerken en «in systemen mogen belanden». Deze leden willen van de Minister weten hoe deze beperkingen worden opgelost. Zij vragen de Minister een pilot voor gegevensdeling te starten.

De leden van de VVD-fractie lezen in het Ontwerpbesluit dat corporaties makkelijker bezit kunnen aanhuren en de woningvoorraad voor een specifieke doelgroep snel (tijdelijk) kunnen vergroten. Deelt de Minister de mening van deze leden dat de rol van corporaties moet worden vergroot voor flexibele opvang- en/of huisvestingsoplossingen van statushouders, als alternatief voor het met voorrang toewijzen van sociale huurwoningen aan statushouders? Zij willen van de Minister weten hoeveel procent van de statushouders in flexibele opvang- en/of huisvestingsoplossingen worden geplaatst. Deelt de Minister de mening van deze leden om dit percentage te verhogen? Zij willen weten of de Minister bereid is om landelijke prestatieafspraken voor flexibele opvang- en/of huisvestingsoplossingen van statushouders te maken met corporaties.

De leden van de VVD-fractie constateren dat er 5% vrije toewijzingsruimte is die corporaties jaarlijks hebben om maatwerkoplossingen toe te passen. Deze leden vragen de Minister een geanonimiseerd overzicht te sturen van alle corporaties, waarin staat welk percentage is gebruikt. Deelt

de Minister de mening dat corporaties de vrije toewijzingsruimte moeten gebruiken en niet moeten «opsparen»?

De leden van de VVD-fractie lezen in het Ontwerpbesluit dat de Minister corporatiebezit makkelijker wil kunnen laten overtakelen van de DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang)-tak naar de niet-DAEB-tak en terug. Deze leden willen van de Minister weten hoe corporaties dan omgaan met de staatssteun die woningen in de DAEB-tak hebben ontvangen en hoe de Europese Commissie aankijkt tegen het Ontwerpbesluit?

Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de onderhavige stukken en danken de Minister voor de aanpassingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv). Deze leden hebben nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie vragen de Minister waarom er geen wijzigingen worden voorgesteld voor de intermediaire verhuur. Om aan de wettelijke eisen te voldoen moeten corporaties en zorgpartijen op dit moment een ingewikkelde huuradministratie bijhouden. Dat kost hen veel geld, tijd en moeite. Deze leden vragen de Minister of er in het Btiv een uitzondering kan worden toegevoegd die regelt dat corporaties worden ontheven van het passend toewijzen als woningen worden verhuurd via een intermediaire rechtspersoon in het kader van de uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) of de Wet langdurige zorg (WLZ) aan huishoudens met een WMO-beschikking voor een maatwerkvoorziening of een WLZ-indicatie.

Tevens vragen de leden van de CDA-fractie naar de mogelijkheid om meer ouderen met een laag inkomen, die wel vermogen hebben, te kunnen huisvesten in een sociale huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrenzen. De regering heeft hiervoor extra ruimte gecreëerd, maar doordat er is gekozen aan te sluiten bij de vermogensgrens uit de Wet op de Zorgtoeslag komen veel minder ouderen in aanmerking voor een dergelijke toewijzing. Waarom is voor deze hoge vermogensgrens gekozen, vragen deze leden, en is het een optie om in plaats daarvan de vermogensgrenzen van de huurtoeslag toe te passen?

Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie

De leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van voorliggende voorstel. Deze leden hebben nog wel enkele vragen.

De leden van de SP-fractie vinden het onbestaanbaar dat gezien de huidige wooncrisis en de enorme tekorten aan sociale huurwoningen er nog steeds veel sociale huurwoningen worden verkocht. Deze leden zijn geschokt door het onderzoek van het Kadaster waaruit blijkt dat in 2019 maar liefst 180.000 corporatiewoningen werden verkocht. Dit is een toename van 130% in de verkopen aan bedrijfsmatige investeerders. Graag zien zij dat wettelijk geregeld wordt dat er pas een sociale huurwoning mag worden verkocht, geliberaliseerd of gesloopt, als er tenminste evenveel nieuwe sociale huurwoningen voor terugkomen. Alleen voor specifieke situaties, zoals krimpgebieden, wordt een uitzondering gemaakt. Deze leden zien daarom graag een limitering van de verkoop tot enkel andere toegelaten instellingen in de artikelen 23, 23a en 23b.

Voor de leden van de SP-fractie is verregaande zeggenschap voor huurders een belangrijk punt. Deze leden zouden graag zien dat huurders instemmingsrecht krijgen bij verkoop van hun woning vergelijkbaar met het instemmingsrecht zoals dat bij renovatie is geregeld. Op deze manier voorkomen we dat er grote aantallen woningen aan de voorraad worden onttrokken.

De leden van de SP-fractie zijn verheugd dat de overdrachtsbelasting voor verkoop van woningen van de ene corporatie naar de andere wordt geschrapt. Deze leden zijn van mening dat dit bijvoorbeeld voor een corporatie als Vestia een bijdrage kan leveren aan de oplossing voor de langlopende ellende voor de huurders. Graag vernemen zij of dit klopt en welke voortgang er op dit slepende dossier te melden is.

Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA-fractie

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het besluit van de Minister. Deze leden hebben nog enkele vragen en opmerkingen

De leden van de PvdA-fractie maken zich zorgen over de huidige systematiek van het indexeren van de inkomensgrenzen. Deze leden wijzen de Minister erop dat in de huidige systematiek wordt uitgegaan van de statische koopkracht in plaats van de dynamische koopkrachtontwikkeling. Dit resulteert in een verkleining van de sociale sector daar de dynamische koopkrachtontwikkeling in de regel hoger ligt dan de statische koopkrachtontwikkeling. Zou de Minister aan willen geven of zij dit probleem herkent? De leden van de PvdA-fractie zouden graag een overzicht zien wat het effect zou zijn van een verandering van de systematiek naar de dynamische variant. Kan de Minister aangeven hoeveel huishouders er dan alsnog aanspraak zouden maken op een sociale huurwoning? Wat zouden de gevolgen zijn van een correctie van de systematiek?

Deze leden willen dat de sociale sector voor een zo groot mogelijke doelgroep beschikbaar blijft. Daar past een te lage indexatie niet bij. Zij zien dan ook graag dat dit met terugwerkende kracht herstelt wordt. Zou de Minister zich in die lijn kunnen vinden?

De leden van de PvdA-fractie vinden dat het voorliggende besluit een aantal noodzakelijke wijziging aanbrengt. Zij kunnen dan ook instemmen met het geheel. Wel zouden zij graag opgenomen zien een wijziging van de indexatiesystematiek zoals aangeven.

Vragen en opmerkingen van de leden van de GroenLinks-fractie

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met interesse kennisgenomen van het voorliggende voorstel. Deze leden hebben hierover nog enkele vragen.

Zowel de woonbond als Aedes hebben hun inbreng onder de aandacht gebracht van de Tweede Kamer. De leden van de fractie van de GroenLinks-fractie zouden graag een reactie van de Minister ontvangen op de door deze organisaties ingebrachte punten, te weten de intermediaire verhuur (Aedes), het passend toewijzen voor ouderen met vermogen (Aedes), de reële indexatie van de inkomensgrenzen in de sociale huursector (Aedes) en aanscherpingen van de regels voor de verkoop van corporatiewoningen (Woonbond). Graag vernemen deze leden in dit verband ook een nadere reactie van de Minister op het onderzoek van het Kadaster, waaruit blijkt dat in 2019 180.000 corporatie-

woningen werden verkocht, een toename van 130 procent. Wat vindt de Minister hiervan en is zij van plan de regels dusdanig aan te scherpen dat minder corporatiewoningen verkocht worden en het aandeel sociale huurwoningen niet afneemt, maar juist vergroot wordt?

Vragen en opmerkingen van de leden van de ChristenUnie-fractie

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet.

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn over het algemeen positief over het ontwerpbesluit. Deze leden hopen dat dit zorgt voor een vermindering van administratieve lasten, zodat meer mensen en middelen kunnen worden ingezet ten behoeve van het verhuren en bouwen van woningen voor de doelgroep van corporaties. Over het ontwerpbesluit hebben zij nog de volgende vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie zien dat corporaties woningen verhuren aan zorgaanbieders, die de woningen op hun beurt aanbieden aan huishoudens met WLZ-indicaties of een WMO-beschikking. Deze zorginstellingen moeten ervoor zorgen dat de accountant van de corporatie een volledigheidstoets, juistheidstoets en passendheidstoets kan uitvoeren, waarvoor onder andere moeilijk te achterhalen inkomensgegevens nodig zijn. Hoe staat de Minister ertegenover om een extra uitzondering op te nemen ten aanzien van de DAEB-inkomenstoets en passende toewijzing als het gaat om verhuur van (intermediaire) zorginstellingen aan huishoudens met een WMO-beschikking voor een maatwerkvoorziening of WLZ-indicatie?

De leden van de ChristenUnie-fractie vonden het opvallend om te lezen dat (volgens recent Kadaster onderzoek) in 2019 maar liefst 180.000 corporatiewoningen werden verkocht. Hoe wil de Minister de verkoop van corporatiewoningen aan derden verminderen, en is zij bereid een zelfbewoningsplicht bij verkoop aan particulieren als optie te onderzoeken?

II Antwoord/reactie van de Minister