

Vergaderjaar 2021–2022

**36 055**

## **Wijziging van de Woningwet in verband met aanpassing van het saneringskader**

**Nr. 6**

### **VERSLAG**

Vastgesteld 15 april 2022

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

### **Inhoudsopgave**

	<b>blz.</b>
I. ALGEMEEN	1
1. Aanleiding	2
2. Toepassingsbereik van het wetsvoorstel	3
3. Inhoud van het wetsvoorstel	3
3.1 Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen	3
3.1.1 Wanneer komt de adviescommissie in beeld?	3
3.1.2 Instellen adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen	3
3.2 Versterking rol regio	4
4. Verhouding tot hoger recht	4
4.1 Staatssteun	4
II. OVERIG	4

### **I. ALGEMEEN**

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de Wijziging van de Woningwet in verband met aanpassing van het saneringskader en hebben hierover nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van onderhavige wetswijziging. Zij hebben geen vragen of opmerkingen.

De leden van de PvdA-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel van de regering aangaande de Wijziging van de Woningwet in verband met een aanpassing van het saneringskader. Hierover hebben deze leden nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van Wijziging van de Woningwet in verband met aanpassing van het Saneringskader. Zij hebben daarover enkele vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben daarover nog enkele vragen. Zij hebben vragen over de focus van de aanpassingen op DAEB-activiteiten. Tegelijk is er een wens dat woningcorporaties meer middenhuurwoningen gaan bouwen, zoals ook de opgeschorte markttoets typeert. Hoe wordt bij saneringssteun rekening gehouden met de niet-DAEB activiteiten en de hopelijk grotere rol die woningcorporaties gaan spelen in de bouw van middenhuurwoningen? Hoe worden de extra risico's die woningcorporaties mogelijk lopen bij het bouwen van middenhuurwoningen meegewogen in dit saneringskader?

Het lid van de BIJ1-fractie heeft kennisgenomen van het voorstel van de regering inzake de wijziging van de Woningwet.

### **1. Aanleiding**

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering waarom er niet voor gekozen is om breder te kijken naar de wijze waarop saneringssteun nu gegeven kan worden. Welke afweging is er gemaakt om de uitgangspunten van het kader uit 2015 hetzelfde te houden? Kan de regering zich vinden in het standpunt dat de tijden rondom volkshuisvesting en de rol van corporaties flink gewijzigd zijn sinds 2015? Zou dat niet een aanleiding moeten zijn om in ieder geval de verlening van saneringssteun uit te breiden bij niet noodzakelijke DAEB-activiteiten? Zo nee, waarom niet? Deze leden zijn voorstander van een uitbreiding van de DAEB-activiteiten en een ruimere definitie van wat onder diensten van algemeen economisch belang verstaan wordt. Zij achten de woningnood groot genoeg om een grotere rol van de overheid te rechtvaardigen en meer directe steun mogelijk te maken.

Het lid van de BIJ1-fractie heeft moeite met het constante wijzen naar prikkels. Deze gaan, dankzij de privatisering en liberalisering van de volkshuisvesting naar wat inmiddels de «woningmarkt» heet, vaak over marktoplossingen. Dit lid constateert dat dit de afgelopen jaren ten koste is gegaan van een aanzienlijk deel van het sociale aanbod, omdat corporaties uit noodzaak om te voldoen aan de financiële vraagstukken, zich genooddaakt voelen om over te gaan op de verkoop van reserves. In hoeverre neemt de regering dit gevolg van de vermarkting en de druk van financiële prikkels mee in deze zienswijze?

Dit lid heeft tevens kritiek op de verantwoordelijkheid voor financiële gezondheid, die vooral bij corporaties lijkt te liggen. Zij wil hierbij graag wijzen naar de oorzaken van veel financiële druk bij woningcorporaties, die direct te verwijten zijn aan overheidsbeleid. Zij denkt hierbij bijvoorbeeld aan de verhuurderheffing. In hoeverre wordt deze oorzaak van financiële druk meegenomen in de zienswijze? Kijkt de regering ook met terugwerkende kracht naar de effecten (lees, financiële impact) die dergelijke beleidskeuzes hebben gehad?

## **2. Toepassingsbereik van het wetsvoorstel**

Het lid van de BIJ1-fractie leest dat het saneringskader voornamelijk stimuleert om financiële problemen te voorkomen en zelf vroegtijdig op te lossen. Dit lid vraagt zich, met het oog op voorgaande vragen, af hoe hier de balans met de volkshuisvestelijke taak wordt bewaard? Deelt de regering de mening dat financiële druk ten koste gaat of kan gaan van de volkshuisvestelijke reikwijdte van woningcorporaties, maar dat het enorme vraagstuk rondom de wooncrisis tevens vraagt om forse investeringen in volkshuisvesting? Hoe verwacht de regering dat corporaties hier balans tussen zoeken, terwijl ze ook voldoen aan het grote volkshuisvestelijke vraagstuk?

## **3. Inhoud van het wetsvoorstel**

De leden van de SGP-fractie lezen dat de Minister aanwijzingen kan geven aan corporaties om noodzakelijk bevonden activiteiten over te nemen. Volgens het nieuwe artikel 56b moet daar een advies aan ten grondslag liggen. Klopt het dat ook in het geval van een aanwijzing het bestuur eerst om een advies vraagt en dat daarna pas een aanwijzing kan worden gegeven? En dat de Minister dus niet indirect, via het geven van een aanwijzing, om een advies kan vragen? Deze leden vragen naar de rol en inspraak van de overnemende corporatie bij een aanwijzing strekkende tot het voortzetten van noodzakelijk werkzaamheden of zelfs tot het aangaan van een fusie. De Minister kan deze aanwijzing enkel doen als er aan limitatieve voorwaarden is voldaan, maar welke inspraak hebben overnemende corporaties in dit proces?

Het lid van de BIJ1-fractie leest over de ambitie om een onafhankelijke adviescommissie in te stellen. Kan de regering ingaan op de invulling hiervan? Welke partijen zijn verantwoordelijk voor de oprichting en aanwijzing? Naar welke criteria zal hierbij worden gekeken? Wat is de beoogde achtergrond van inzittenden?

### *3.1 Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen*

#### 3.1.1 Wanneer komt de adviescommissie in beeld?

De leden van de VVD-fractie lezen dat het advies van de adviescommissie en het herstructureringsplan voor de noodlijdende woningcorporaties twee te onderscheiden documenten zijn, maar dat de woningcorporatie ervoor dient te waken dat het herstructureringsplan dat uiteindelijk wordt opgesteld zoveel mogelijk rekening houdt met en in lijn is met het advies van de adviescommissie, in verband met de potentiële saneringsaanvraag die na de herstructureringsfase kan volgen. Kan de regering uiteenzetten hoe dit onderscheid er in de praktijk uit gaat zien en hoe dit onderscheid wordt gewaarborgd?

#### 3.1.2 Instellen adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen

De leden van de VVD-fractie vragen wanneer de verwachting is dat duidelijk is wie, vanuit welke organisatie, in deze onafhankelijke adviescommissie zal plaatsnemen?

### 3.2 Versterking rol regio

De leden van de VVD-fractie vragen, als woningcorporaties in de regio een grotere verantwoordelijkheid krijgen bij het oplossen van het volkshuisvestelijke vraagstuk bij het voortzetten van het noodzakelijk DAEB, op welke manier rekening wordt gehouden met de capaciteiten van deze woningcorporaties in de regio?

De leden van de PvdA-fractie lezen dat woningcorporaties in de woningmarktregio verplicht kunnen worden om een bijdrage te leveren. Deze leden vragen of het juist niet noodzakelijk is dat regio-overstijgend hulp kan worden geboden. Wat gebeurt er als de corporaties binnen een woningmarktregio niet sterk genoeg zijn om de steun te verlenen en eventueel een deel van de DAEB-activiteiten over te nemen? Hoe wordt getoetst of het overnemen van werkzaamheden door regiocorporaties passen binnen de opgave voor een regiocorporatie?

## 4. Verhouding tot hoger recht

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af hoe de beoogde aanwijzingsbevoegdheid in artikel 56b van de Woningwet zich verhoudt tot het private karakter van woningcorporaties. Is een vergelijkbare aanwijzingsbevoegdheid op meer private organisaties van toepassing. Zo ja, op welke? Deze leden vragen zich daarnaast af wat de nieuwe aanwijzingsbevoegdheid gaat betekenen voor het wel of niet hebben van een Europeesrechtelijke aanbestedingsplicht? Is de regering bereid te reflecteren op de suggestie van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties dat het middel hier meer schade doet dan de kwaal? Kan de regering uitsluiten dat de aanwijzingsbevoegdheid aangehaald zal worden als argument om de aanbestedingsplicht alsnog van toepassing te laten zijn voor woningcorporaties?

### 4.1 Staatssteun

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering om langer uiteen te zetten wat er binnen de geldende staatssteunregels mogelijk is. Kan de regering beargumenteerd de DAEB-grenzen verhogen? Welke directe steun aan corporaties is mogelijk om bepaalde woningbouwdoelen te halen? Klopt het dat de Europese regelgeving omtrent het verlenen van staatssteun aan corporaties in andere Europese landen ruimer wordt ingevuld? Kan de regering een vergelijking maken met Oostenrijk? Is bij een wijziging van onze interpretatie van de staatssteunregels altijd een melding noodzakelijk richting de Europese Commissie?

## II. OVERIG

Het lid van de BIJ1-fractie is van mening dat er te weinig gekeken wordt naar de concrete kerntaak van woningcorporaties: volkshuisvesting. De vermarkting van het concept, de financiële regeldruk en de hieraan gekoppelde preventie van investeringen zorgen in de ogen van dit lid voor een afname in volkshuisvestelijke slagkracht.

Zij is daarom van mening dat er minder moet worden ingezet op dergelijke preventievisies, maar vooral moet worden gekeken naar meer faciliterende middelen. Zowel in het terugdraaien van liberaliserend overheidsbeleid, als in onderzoek naar meer vormen van vrijstelling en financiële steun. In een breder kader is zij van mening dat we überhaupt moeten kijken naar de positie van woningcorporaties. Hierbij is zij van mening dat het marktdenken daar geen plek in heeft, noch de concurrentiepositie die dit met zich meeneemt.

Dit lid hoopt in de toekomstvisie meer te zien over de volkshuisvestelijke plicht die bij de overheid ligt en hoe corporaties daar het beste aan kunnen voldoen, in plaats van voortdurend te zoeken naar het meest kostenbesparende. Hierbij hoopt zij steeds meer te bewegen naar publieke volkshuisvesting zonder marktwerking, waarbij de overheid financiële verantwoordelijkheid draagt.

De voorzitter van de commissie,  
Hagen

De adjunct-griffier van de commissie,  
Honsbeek