

Vergaderjaar 2015–2016

**34 468**

## **Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen (Veegwet wonen)**

**Nr. 5**

### **VERSLAG**

Vastgesteld 3 juni 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zullen hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>blz.</b>
I. ALGEMEEN	1
1. Consultatie	2
2. Uitvoeringstoets	2
II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	5

### **I. Algemeen**

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen (Veegwet wonen) en deze leden hebben geen verdere vragen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel, waarin een groot aantal zaken geregeld wordt die sinds de inwerkingtreding van de nieuwe wetgeving op het gebied van wonen aan het licht gekomen zijn. Deze leden kunnen veel van de voorgestelde wijzigingen steunen, maar maken graag van de gelegenheid gebruik nog enkele vragen te stellen.

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. De wetswijziging bestaat uit technische en redactionele punten, maar er zijn ook wijzigingen met (beperkte) beleidsmatige gevolgen. De leden van de SP-fractie ontvangen graag een overzicht van alle wijzigingen met beleidsmatige gevolgen. Over sommige wijzigingen zijn de leden van de SP-fractie tevreden, bijvoorbeeld dat de samenwerking tussen woningcorporaties onderling minder bureaucratisch geregeld kan worden. Over andere zaken zijn de leden van de SP-fractie kritisch. Hierover willen de leden van de SP-fractie onderstaande vragen stellen.

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze hebben nog enkele vragen over het wetsvoorstel die zij graag beantwoord zien.

De leden van de SGP-fractie hebben kennis genomen van het wetsvoorstel.

Het lid Van Vliet heeft kennis genomen van de «Veegwet wonen» en dankt de regering voor haar uitwerking. Wel heeft het lid nog een aantal vragen.

## **1. Consultatie**

De leden van de SP-fractie zien graag de uitvoeringstoets van de Autoriteit woningcorporaties tegemoet. Tevens willen deze leden graag weten wat de inbrengen van huurdersorganisaties op het voorliggende wetsvoorstel waren.

## **2. Uitvoeringstoets**

De leden van de PvdA-fractie hebben een vraag over de wijze waarop de Autoriteit woningcorporaties de regelgeving interpreteert, die op basis van het voorliggende wetsvoorstel gewijzigd zal worden. Deze leden lezen in de antwoorden op schriftelijke vragen bij het Veeg-btiv (Kamerstuk 32 847, nr. 213) dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Veegwet zal handelen in en naar de geest van de beoogde verbeteringen. Deze leden krijgen signalen dat de Aw dit in de praktijk echter niet doet. Blijft de regering bij haar eerdere antwoorden aan de Kamer en hoe gaat de regering de Aw over deze interpretatie informeren?

Een belangrijkdeel van het voorliggende wetsvoorstel gaat over aanpassingen en verduidelijking van de taken die woningcorporaties en dochterondernemingen mogen uitvoeren. Voor de volledigheid vragen de leden van de PvdA-fractie of het na de veegwet nog is toegestaan voor een dochteronderneming van een woningcorporatie om werkzaamheden te verrichten of diensten te leveren aan een bedrijf waarvan een woningcorporatie slechts een deel van de aandelen bezit, zoals bijvoorbeeld ten behoeve van de bouw van huurwoningen in het middensegment die niet door (100%) marktpartijen wordt opgepakt? Kan een woningcorporatie nog met een marktpartij samenwerken in een verbonden onderneming? Ook constateren de leden van de PvdA-fractie dat woningcorporaties in veel gemeenten een belangrijke rol hebben in het beheer van monumenten en woonwagens die in het bezit zijn van gemeenten, maatschappelijke stichtingen en verenigingen. Met de invoering van de Woningwet is dit niet meer toegestaan. Deze leden vragen of de regering voornemens is deze omissie middels de veegwet weg te nemen. Zo nee, waarom niet?

De leden van de PvdA-fractie begrijpen dat in het voorliggende wetsvoorstel is opgenomen dat personeel van woningcorporaties geen ontwikkel- en onderhoudsdiensten mag verrichten voor een dochteronder-

neming van de woningcorporatie, zelfs niet wanneer de woningcorporatie 100% van de aandelen in handen heeft of deze diensten alleen ten behoeve van het bezit van de woningcorporatie worden verricht. Maar deze leden zien dat dit in de praktijk leidt tot grote uitvoeringsproblemen en onzekerheid voor personeel van de woningcorporatie, wanneer dit direct moet worden stopgezet. Daarom vragen deze leden of de regering bereid is om een overgangsregeling te creëren, waardoor dochterondernemingen die worden afgebouwd niet naar onmogelijke oplossingen hoeven te zoeken.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat het beoordelingskader voor het scheiden c.q. splitsen nog niet is gepubliceerd en dat er nog steeds legio vragen zijn over wat een woningcorporatie wel en niet mag binnen de DAEB tak. Daarom vragen deze leden aan de regering of hij het nog haalbaar acht om voor 1 januari 2017 een plan voor het scheiden/splitsen met alle lokale stakeholders te hebben afgestemd en vervolmaakt? Daarnaast willen deze leden weten op welke wijze de regering van het beoordelingskader van de Aw wil komen tot een kader dat door hem gepubliceerd kan worden en welke termijnen de regering daarbij voor zich ziet.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat sommige woningcorporaties, in het kader van hun duurzaamheidsambitie duurzame energie leveren aan hun huurders. Deze leden willen weten of deze woningcorporaties hiermee door kunnen gaan en hoe dit werkt met de levering in gemengde complexen aan bewoners van voormalig corporatie-woningen. Ook vragen deze leden of woningcorporaties onder de Woningwet een klein aandeel mogen hebben in een lokaal duurzaamheidsinitiatief waarin grote groepen bewoners en lokale bedrijven ook een zelfde soort klein aandeel hebben.

Tenslotte hebben de leden van de PvdA-fractie nog een vraag over de verkoopregels. Op dit moment zijn er verschillende regels voor de verkoop van gereguleerde woningen die wel en niet liberaliseerbaar zijn op basis van hun WWS-punten. Deze leden constateren echter dat door de regels in de Wet doorstroming verkoop aan een niet-toegelaten instelling leidt tot een ander huurregime, doordat de nieuwe eigenaar geen beperkingen aan zijn huursom opgelegd krijgt. Deze leden vragen de regering of hij dit belang bij de huurders ook ziet en wil overwegen om op basis daarvan alle huurders van gereguleerde woningen het recht te geven om bij verkoop een zienswijze in te dienen?

De leden van de PvdA-fractie zien uit naar de beantwoording van hun vragen.

De leden van de SP-fractie vragen op welke manieren gemeenten (als zij dat willen) kunnen sturen op leefbaarheid in het algemeen. Door de toevoeging van standplaatsen voor de verdeling van woonruimte is het de vraag waarom de regering er niet voor kiest om gemeenten ook op dit punt een verdeling in het kader van de leefbaarheid te stimuleren. Deze leden vragen ook waarom er voor standplaatsen wel extra regels naast de huisvestingsverordening zullen kunnen bestaan en waarom dat in andere wijken niet kan. De leden van de SP-fractie vragen of dit niet in strijd is met het gelijkheidsbeginsel.

De leden van de SP-fractie vragen tevens op welke manieren deze wetswijziging gemeenten beperkt in de mogelijkheden tot spreiding van alle bevolkingsgroepen en mensen met verschillende achtergronden. De leden van de SP-fractie vragen op welke manieren door het voorliggende wetsvoorstel wordt bijgedragen aan het tegengaan van segregatie op sociaal-economische gronden.

De leden van de SP-fractie vernemen graag of het laten vallen van een inkomenstoets in het kader van passend toewijzen voor mensen die een woning huren via een maatschappelijke instelling die in bezit is van een woningcorporatie, in dit onderdeel moet worden opgenomen. De Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft toegezegd dat een instellingsverklaring

voldoende is om aan te tonen dat deze huurders passend wonen. De leden van de SP-fractie vinden het in het belang van de door- en uitstroom van de maatschappelijke opvang dat er zo min mogelijk bureaucratie is voor de instellingen en corporaties. Deze leden vragen op welke manier dit terugkomt in het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie vragen of er een uitgebreidere toelichting kan komen op de wijzigingen op de Wet op de huurtoeslag. Deze leden vragen bijvoorbeeld of er nog steeds gekeken zal worden naar wie verantwoordelijk is voor de helft van het huishoudinkomen. Daarnaast zien deze leden graag de exacte formuleringen van de definitie naast elkaar. Tevens zien de leden van de SP-fractie graag de budgettaire effecten voor de huurtoeslagontvangers en vernemen deze leden graag wat de verwachte gevolgen op de huurtoeslag zijn op de langere termijn gezien de vergrijzing.

De leden van de SP-fractie vragen hoe vaak een tussentijdse herziening op een voorschot of nabetaling in het algemeen voorkomt en specifiek voor de groep die de pensioengerechtigde leeftijd ontvangt.

Hoe kan het dat een benaming van een de raad van toezicht niet bepalend is voor een juridische kwalificatie, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de SP-fractie vragen tevens of de wetwijziging gevolg heeft voor de inspraak en rechten van huurdersorganisaties en de huurders-commissarissen.

De leden van de SP-fractie vragen of de term bewonerscommissie komt te vervallen in de Woningwet, en zo ja, waarom? Op welke wijze wordt ondervangen dat wanneer er geen huurdersorganisatie is, maar wel een bewonerscommissie deze kan optreden als belangenbehartiger volwaardige partner bij het opstellen van bijvoorbeeld prestatieafspraken, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de SP-fractie vragen een overzicht van de rechten van huurders en wie op elk punt nu de belangenbehartiger is en wie dat na deze wetwijziging zal zijn, met in achtneming van de aangenomen amendementen door de Tweede Kamer eind 2014.

De leden van de D66-fractie merken op, dat het voorliggende wetsvoorstel het werkdomein van toegelaten instellingen met twee categorieën uitbreid: het verlenen van diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie van haar dochtermaatschappijen of van toegelaten instellingen en hun dochtermaatschappijen, en het verlenen van diensten ten behoeve van de administratie van huurdersorganisaties of bewoners-commissies. Onduidelijk is echter, om wat voor werkzaamheden precies gaat, en waarom deze beide categorieën van algemeen belang zouden zijn. Zou de regering hier een toelichting op kunnen geven? Ook vragen de leden van de D66-fractie zich af of de werkzaamheden niet door ondernemingen verricht kunnen worden, die gewone marktpartijen zijn. Zou de regering ook hier een toelichting op kunnen geven?

De leden van de SGP-fractie zouden graag een toelichting ontvangen van de regering op de inkomenstoets in de huurtoeslag als het gaat om medebewoners. Deze leden hebben uit de uitvoeringspraktijk vernomen dat de toerekening van het inkomen van medebewoners niet zou worden beperkt tot het aantal maanden dat de medebewoner bij de hoofdbewoner is ingeschreven. Deze leden vragen of deze constatering juist is, in welke regelgeving dit uitgangspunt vervat is en wat de achtergronden zijn.

Het lid Van Vliet leest dat woningcorporaties straks geen samenwerkingsvennootschap meer hoeven op te richten als zij willen samenwerken, waardoor een woningcorporatie eenvoudiger woningen kan beheren voor een collega-corporatie. Het lid Van Vliet kijkt hier kritisch tegenaan. Waarop baseert de regering haar stelling dat het verrichten van hande-

lingen voor andere toegelaten instellingen middels een samenwerkingsvennootschap niet tot lagere risico's leidt voor toegelaten instellingen? Is de regering het met het lid Van Vliet eens dat het de transparantie van de werkzaamheden van de betreffende woningcorporatie niet ten goede komt, ook voor bijvoorbeeld gemeenten en huurdersorganisaties? Het lid Van Vliet leest ook dat het mogelijk wordt dat een woningcorporatie diensten verleent (administratie of bedrijfsvoering) aan een dochteronderneming of aan huurdersorganisaties. Hoe wordt de transparantie van deze activiteiten te allen tijde geborgd? Het lid Van Vliet neemt aan dat praktische details ingevuld zullen worden bij komende evaluaties van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting in de nabije toekomst.

## **II. Artikelsgewijze toelichting**

### *Artikel V*

De leden van de SP-fractie vragen welke omissies worden hersteld en wat de gevolgen daarvan zijn.

### *Artikel F*

De leden van de SP-fractie willen in herinnering roepen dat de publieke en maatschappelijke taak die woningcorporaties hebben, is bekrachtigd in de Woningwet. De leden van de SP-fractie vragen hoe deze bekrachtiging zich verhoudt tot het wijziging van de Woningwet waardoor het mogelijk wordt de winst van verbonden ondernemingen niet langer alleen uit te keren aan de toegelaten instelling (woningcorporatie). De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering nu met deze wetwijziging komt en waarom de regering niet eerder heeft aangegeven dat zij niet langer wil dat winst van verbonden ondernemingen aan de huurders en hun huizen ten goede komt. De leden van de SP-fractie zien graag een uitgebreide onderbouwing van deze zorgwekkende wijziging tegemoet. De leden van de SP-fractie vernemen graag wat de ontwikkeling is bij verbonden ondernemingen sinds het inwerking treden van de Woningwet. Tevens willen deze leden weten waarom er nog geen maximum gesteld is aan het aantal verbonden ondernemingen in lijn met de motie Karabulut op dit punt.

### *Onderdeel H*

De leden van de SP-fractie willen graag concreet weten over welke gegevens het gaat die gedeeld zullen worden met de Belastingdienst. Ook willen deze leden weten hoe dit zich verhoudt tot de Wet bescherming persoonsgegevens.

### *Onderdeel O*

De leden van de SP-fractie vragen of de mogelijkheden van een gemeenteraad worden beperkt door dit onderdeel. De gemeenteraad is het hoogste orgaan van een gemeente en dat moet niet ondermijnd worden door de Woningwet. De leden van de SP-fractie vragen of de regering dit kan garanderen en in hoeverre gemeenteraden zeggenschap hebben over het volkshuisvestelijke beleid en het vaststellen van Woonvisies of het eisen stellen aan de voorraad sociale huurwoningen, liberalisatie, de woonruimteverdeling of bijvoorbeeld de leefbaarheid.

### *Onderdeel Y en AA*

De leden van de SP-fractie vragen concreet naar de verschillen tussen het komen tot een samenwerkingsverband in de oude en de nieuwe situatie. Ook vragen deze leden naar een uitgebreidere toelichting op onderdeel AA.

### *Onderdeel DD*

De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering het toestaat dat fusies ook buiten de eigen woningmarktregio kunnen plaatsvinden. Hoe verhoudt dit zich tot het uitgangspunt van menselijke maat, dichtbij de bewoners en kleinschaligheid wat op meerdere plekken in de Woningwet terugkomt? Deze leden vragen hoe een woningcorporatie de noodzaak voor een fusie buiten de regio kan aantonen, welke criteria hiervoor gelden en op welke manieren de huurdersvertegenwoordiging van beide regio's erbij zullen worden betrokken.

De leden van de SP-fractie vragen ook op hoeveel plaatsen de regering verwacht dat er fusies zullen zijn buiten de eigen woningmarktregio, en op welke plekken in ons land dat zal zijn. Daarnaast zien de leden van de SP-fractie graag een kaart tegemoet van de voorlopige of verwachte verdeling van woningmarktregio's.

Tot slot grijpen de leden van de SP-fractie voorliggende wetswijzigingen aan om te vragen naar de stand van zaken omtrent motie Karabulut (33 966, nr. 38) om alle salarissen bij woningcorporaties onder de CAO te brengen. In een eerdere brief van de regering werd er melding gemaakt van een onderzoek dat door Aedes zelf werd gedaan over de bereidheid om het salaris van de directeur-bestuurder onder de CAO te brengen. Graag vernemen de leden van de SP-fractie de uitkomst en vragen naar de mening van de regering hierover. Op welke manieren stimuleert de regering dat alle salarissen in de woningcorporatiesector onder de CAO komen?

De voorzitter van de commissie,  
Geurts

De griffier van de commissie,  
Van der Leeden