Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2023–2024

36 400 Wijziging van de Woningwet in verband met verlengde opschorting van de marktverkenning

Nr. 6

VERSLAG

Vastgesteld 2 oktober 2023

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.

I. Algemeen

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de stukken behorend bij de Wijziging van de Woningwet in verband met verlengde opschorting van de marktverkenning en hebben hierover nog enkele vragen en/of opmerkingen.

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van de voorgenomen Wijziging van de Wijziging van de Woningwet in verband met verlengde opschorting van de marktverkenning. Deze leden onderschrijven de rol die woningcorporaties spelen bij het realiseren van de 50.000 middenhuurwoningen. Wel hebben zij nog enkele vragen die ze aan de initiatiefnemers willen voorleggen.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de Wijziging van de Woningwet in verband met de verlengde opschorting van de marktverkenning. Deze leden hebben nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van onderhavig voorstel. Deze leden danken de regering voor het geleverde werk en hebben nog enkele vragen die ze aan de regering willen voorleggen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden hebben nog enkele vragen.

kst-36400-6
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2023

Zij constateren dat de bouw van middenhuurwoningen de komende jaren achterblijft. Dat blijkt bijvoorbeeld uit recente cijfers van het CBS (zie ook het artikel in De Telegraaf van 26 september 2023: «CBS: stikstof en bouwkosten rem op woningbouw»). Dit druist in tegen het doel om in 2030 50.000 nieuwe middenhuurwoningen te hebben gerealiseerd. Recent is de motie van de leden Bromet en Beckerman (Kamerstuk 35 286, nr. 6) aangenomen waarin het kabinet wordt verzocht om de markttoets voor woningcorporaties volledig af te schaffen. Hoe staat het aannemen van deze motie in verhouding tot dit wetsvoorstel? Gaat de regering deze motie middels een nota van wijziging op onderliggende wetsvoorstel honoreren?

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de Wijziging van de Woningwet in verband met verlengde opschorting van de marktverkenning. Deze leden merken op dat er opnieuw sprake is van een opschorting van de marktverkenning van één jaar. Zij zijn echter van mening dat de markttoets niet opgeschort maar afgeschaft moet worden. Zij verzoeken de regering het wetsvoorstel zodanig te wijzigen, conform de aangenomen motie van de leden Bromet en Beckerman (Kamerstuk 35 286, nr. 6). Zij vragen of de regering daartoe bereid is. Zo niet, vragen zij de regering dit toe te lichten.

De leden van de BBB-fractie hebben kennisgenomen van de stukken betreffende de Wijziging van de Woningwet.

1. Toepassingsbereik van het wetsvoorstel

De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering de opschorting van de marktverkenning wil verlengen tot 1 juli 2025. Deze leden stellen dat het hen aanleiding geeft om zich af te vragen in hoeverre de effecten al bekend zijn van de opschorting tot op heden. Zij vragen dus de regering of de effecten van de opschorting in 2023 al bekend zijn. Zo ja, kan de regering deze effecten nader toelichten?

De leden van de SP-fractie vragen de regering hoe zij de aangenomen motie van de leden Bromet en Beckerman (Kamerstuk 35 286, nr. 6) over de afschaffing van de marktverkenning zal uitvoeren. Deze leden vragen de regering in te gaan op de oproep van Aedes om tot een verruiming van financieringsmogelijkheden voor corporaties te komen in de niet-DAEB, onder meer om het mogelijk te maken hiervoor door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde financiering aan te trekken.

2. Inhoud van het wetsvoorstel

De leden van de VVD-fractie lezen dat de opschorting van de marktverkenning zou bevorderen dat woningcorporaties deze opgave met snelheid en efficiënt kunnen oppakken. Deze leden vragen of de regering uiteen kan zetten waar zij zich op baseert. Zij vragen of de regering, indien de regering al praktijkvoorbeelden heeft waaruit blijkt dat het opschorten van de marktverkenning voor snelheid en efficiëntie heeft gezorgd, die voorbeelden met hen kan delen.
Zij willen de regering dringend verzoeken om ook in de evaluatie van het effect van de opschorting van de markttoets op te nemen wat de effecten zijn op het verstoren van de markt en het sneller en effectiever opereren van woningcorporaties, en dit met bewijs te onderbouwen. Zij vragen of de regering hiertoe bereid is.

De leden van de CDA-fractie zijn benieuwd waarom er niet is gekozen voor een volledige afschaffing van de marktverkenning, omdat ook na juli 2025 een nijpend tekort aan betaalbare middenhuurwoningen zal bestaan.

ledere maatregel die de bouw van middenhuurwoningen kan versnellen moet worden aangegrepen, is de mening van deze leden. Zij vragen of het niet beter is om in de plaats van de evaluatie een steekproef op te zetten om periodiek te toetsen of de niet-DAEB activiteiten van woningcorporaties al dan niet marktverstorend werken en in hoeverre het afschaffen van de marktverkenning bijdraagt aan de nationale bouwopgave. Zij zijn benieuwd hoe de Minister hiernaar kijkt.
Deze leden lezen daarnaast dat de evaluatie van het opschorten van marktverkenning half 2023 zou starten. Loopt deze inmiddels en wanneer verwacht de Minister dat deze afgerond wordt?
Naast de discussie over de opschorting van de markttoets speelt ook de discussie over het verruimen van de financieringsmogelijkheden in de niet-DAEB, onder meer door het mogelijk te maken hiervoor WSW geborgde financiering aan te trekken. Het ministerie is met corporaties in overleg over de financieringsmogelijkheden voor de niet-DAEB met als doel financiële belemmeringen weg te nemen. Wat is de stand van zaken van dit overleg en kan de Kamer op korte termijn voorstellen tegemoet zien, vragen deze leden tot slot.

3. Uitvoering, toezicht en handhaving

De leden van de D66-fractie zouden graag uitgebreid toegelicht zien hoe de marktverkenning in de praktijk werkt en welke partijen hierbij betrokken zijn. Deze leden vragen zich af of inzichtelijk gemaakt kan worden hoeveel capaciteit, tijd en middelen de markttoets kost bij zowel de Autoriteit woningcorporaties (Aw), gemeenten, woningcorporaties zelf en eventuele andere partijen. Daarnaast zouden zij graag toegelicht willen zien hoeveel woningen hier, bij benadering, van gebouwd kunnen worden.
Zij vragen zich daarnaast af of er sinds de opschorting van de markttoets meer woningcorporaties plannen hebben opgevat voor het bouwen van middenhuurwoningen en (sociale) koopwoningen. Zij zouden hier graag een uitgebreide analyse van willen zien.

4. Consultatie

De leden van de VVD-fractie lezen dat de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN), De Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM), Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) en Vastgoed Belang zorgen uiten over het ontstaan van een ongelijk speelveld. Ook in het advies van de Afdeling Advisering van de Raad van State wordt onderstreept dat deze omstandigheden vragen om het belang van toezicht op naleving van de regels om een gelijk speelveld te bewaken. Deze leden vragen de regering om toe te lichten hoe zij erop gaat toezien dat marktpartijen en woningcorporaties op een gelijk speelveld opereren. Wat is er mogelijk met betrekking tot dezelfde financieringsvoorwaarden en (passende) grondprijzen? Hoe gaat de regering erop toezien dat gemeenten grond voor niet-DAEB onder de marktprijs aan corporaties gaan aanbieden, gelet op het feit dat dit als ongeoorloofde staatssteun wordt gezien en dus niet is toegestaan?

De leden van de D66-fractie vragen zich af waarom er niet voor gekozen is om de marktverkenning in zijn geheel af te schaffen. Deze leden merken op dat er meerdere partijen zijn die hiertoe oproepen, waaronder de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de brancheorganisatie voor woningcorporaties Aedes.
Zij vragen zich af of inzichtelijk gemaakt kan worden welke voordelen er zijn voor alle betrokken partijen, van de Aw, tot gemeenten tot woningcorporaties, van het definitief afschaffen van de marktverkenning.

De leden van de BBB-fractie hebben nog een aantal vragen over de geplande evaluatie. Deze leden vragen of er al is gestart met de evaluatie van de opschorting. Ook vragen zij hoe ver de evaluatie is en wanneer (op welke datum) de Kamer hiervan het resultaat ontvangt. Kan deze evaluatie nog voor 31 december 2023 besproken worden, vragen zij.

De voorzitter van de commissie,
Hagen

Adjunct-griffier van de commissie,
Morrin