

Besluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets en erfpacht

1. Wat is de aanleiding?

In het regeerakkoord is afgesproken dat de markttoets voor woningcorporaties vereenvoudigd wordt. In de Wet maatregelen middenhuur wordt hieraan uitvoering gegeven door de Woningwet te wijzigen. Uit deze wijziging volgt tevens een wijziging van het onderliggende besluit waarin ook voorschriften staan ten aanzien van de markttoets.

Daartoe wordt de goedkeuringsprocedure in het hier geconsulteerde besluit verder vereenvoudigd. Met dit ontwerpbesluit wordt uitwerking gegeven aan de motie Ronnes/Dik-Faber/Smeulders¹ en de motie Van Eijs², om een vergaande vrijstelling van de markttoets te realiseren en een gelijk speelveld met private partijen te borgen. Daarnaast worden nadere regels gesteld naar aanleiding van het amendement van de leden Ronnes en Koerhuis inzake eeuwigdurend afgekochte erfpacht.³

2. Wie zijn betrokken?

Dit voorstel tot wijziging van het besluit raakt gemeenten en woningcorporaties.

Gemeenten

In dit ontwerpbesluit maakt de markttoets plaats voor een eenvoudige marktverkenning. De gemeente hoeft hierdoor niet langer een verklaring af te geven van het college van burgemeester en wethouders dat zij de investering wenselijk of noodzakelijk vindt. Deze elementen worden geacht voldoende geborgd te zijn doordat de gemeente de openbare publicatie verzorgt en partijen informeert over de uitkomst ervan.

Woningcorporaties

Doordat sommige bepalingen vervallen en een beperkt aantal procedurele voorschriften gegroepeerd zijn in het ontwerpbesluit (bijvoorbeeld de uitzonderingen) wordt de regelstructuur overzichtelijker voor woningcorporaties. De vergaande vrijstelling van de markttoets neemt een drempel weg om niet-DAEB-investeringen te doen. Hierdoor wordt het bijvoorbeeld gemakkelijker voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren.

3. Wat is het probleem?

De inhoudelijke wijziging van de markttoets zoals vastgelegd in de Wet maatregelen middenhuur vergt aanpassing van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Door de voorgestelde wijziging worden de Woningwet en het Besluit in lijn met elkaar gebracht.

4. Wat is het doel?

In deze conceptwijziging wordt het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in lijn gebracht met de vereenvoudiging van de markttoets, zoals vormgegeven in de Wet maatregelen middenhuur. In het ontwerpbesluit maakt de markttoets plaats voor een marktverkenning en de financiële toets van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) blijft gehandhaafd. Hierdoor wordt een drempel weggenomen voor woningcorporaties om vanuit de niet-DAEB-tak te investeren in bijvoorbeeld middenhuurwoningen.

Daarnaast worden nadere regels gesteld inzake eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Dit betreft een eenduidige methode voor het taxeren van het financiële voordeel dat woningcorporaties kunnen

¹ Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 26

² Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 23

³ Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 11

hebben wanneer zij grond in eeuwigdurende erfpacht hebben van de gemeente en de corporatie de bestemming wil wijzigen naar middenhuur.

Het streven is om dit ontwerpbesluit per 1 januari 2020 in werking te laten treden.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

De uitvoering van de vereenvoudiging van de markttoets, zoals vastgelegd in Wet maatregelen middenhuur, vereist een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

6. Wat is het beste instrument?

Sommige bepalingen aangaande de markttoets zijn vastgelegd in het Besluit. Deze moeten gewijzigd worden overeenkomstig de wijziging van de Woningwet aangaande de markttoets door de Wet maatregelen middenhuur.

7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

Dit voorstel levert een lastenverlichting op voor woningcorporaties en gemeenten.

Zoals beschreven in de memorie van toelichting bij de Wet maatregelen middenhuur dalen de administratieve lasten van bedrijven met 6%, ofwel € 10.800 per jaar door de vereenvoudiging van de markttoets. Dit is een gevolg van het vervallen van de zienswijze van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en overzichtelijkere en duidelijker regelgeving. Hierdoor, en vanwege het vervallen van de volkshuisvestelijke toetsing door Aw, worden de procedures verkort.

Dit ontwerpbesluit heeft een effect op gemeenten omdat zij de marktverkenning verrichten. Het verzorgen van een openbare publicatie op een landelijk platform ten behoeve van markttransparantie bij plannen voor middenhuur zorgt voor kosten bij gemeenten. Deze wijziging leidt echter tot een vermindering van de inspanningen die gemeenten moeten verrichten door de vergaande vrijstelling van de markttoets. Daarnaast draagt de Rijksoverheid, zoals vastgelegd in de memorie van toelichting van de Wet maatregelen middenhuur, de komende vijf jaar de kosten van dit platform.

Voor wat betreft de vaststelling van het erfpachtvoordeel is van belang dat de kosten grosso modo € 1.000 voor beide taxaties gezamenlijk zijn. In Nederland vinden jaarlijks op basis van huidig beleid maximaal 1000 liberalisering op in erfpacht uitgegeven grond plaats. Op dit moment is niet de verwachting dat dit maximum gehaald zal worden, aangezien in de gemeente met de meeste liberalisering op in erfpacht uitgegeven grond, jaarlijks 600 woningen in Amsterdam, sprake is van voortdurende erfpacht in plaats van eeuwigdurende erfpacht. In overige gemeenten, waarin in totaal jaarlijks 400 liberalisering op erfpachtgrond plaatsvinden, is vaak wel sprake van eeuwigdurende erfpacht. De werkelijke administratieve lastenverzwaring hangt af van het aantal voorvallen en wordt ingeschat op maximaal € 400.000.