

Wijziging van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang en van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van de woonruimteverdeling van middenhuurwoningen

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

In dit wetsvoorstel wordt een wijziging van de Woningwet en van de Huisvestingswet 2014 voorgesteld met betrekking tot het vergroten van het aanbod huurwoningen met een middenhuur. De voorgestelde wijziging van de Woningwet heeft betrekking op het vereenvoudigen van de markttoets voor toegelaten instellingen. Met de voorgestelde wijziging van de Huisvestingswet 2014 wordt verduidelijkt dat ook middenhuurwoningen onder de woonruimteverdeling op basis van deze wet kunnen worden toegewezen.

2. Aanleiding

In het regeerakkoord 2017-2021 'Vertrouwen in de toekomst' is opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. Middenhuurwoningen zijn immers een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Deze woningen, met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens van € 710,68 tot circa € 1.000 (regionaal verschillend), zijn nodig voor huishoudens die op een woning in dit segment zijn aangewezen of hier bewust voor kiezen. Het gaat bijvoorbeeld om starters of jonge gezinnen die niet in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning in de woningcorporatiesector en (nog) niet kunnen of willen kopen. Dit speelt met name in gemeenten met een gespannen woningmarkt, zoals de grote steden. Het kan ook gaan om mensen die makkelijk willen kunnen verhuizen, bijvoorbeeld omdat zij een nieuwe baan vinden in een andere stad. Op dit moment blijft het aanbod van middenhuurwoningen achter bij de vraag. Ramingen van de extra behoefte aan middenhuurwoningen lopen uiteen van 60.000 tot 200.000 woningen (Kamerstukken II 2017/2018, 32.847, nr. 308 en nr. 316). Dat onderstreept de noodzaak om het realiseren van meer woningen voor dit segment op lokaal niveau te bespoedigen.

In het regeerakkoord wordt prioriteit gegeven aan het realiseren van meer middenhuurwoningen. Daarin is ook een rol weggelegd voor toegelaten instellingen, naast het vervullen van hun kerntaak. Uit de praktijk zijn signalen gekomen dat onderdelen van de bestaande goedkeuringsprocedure voor nieuwe werkzaamheden buiten de kerntaak onnodige belemmeringen vormen. De procedure kent een aantal onnodige stappen en veroorzaakt hoge administratieve lasten. Dit heeft er mede toe geleid dat in het regeerakkoord is opgenomen dat de procedure wordt vereenvoudigd.

De eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur "Samen bouwen aan middenhuur"¹ heeft een aantal aanbevelingen gedaan voor het wegnemen van belemmeringen rondom middenhuur. De in deze rapportage opgenomen overwegingen en aanbevelingen geven mede aanleiding om de goedkeuringsprocedure tegen het licht te houden. In de kabinetsreactie op het rapport "Samen bouwen aan middenhuur"² zijn de uitgangspunten voor de in het regeerakkoord aangekondigde vereenvoudiging reeds uiteengezet. Met dit wetsvoorstel wordt de vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure langs die lijnen uitgewerkt.

Verder is in het regeerakkoord opgenomen dat de mogelijkheden in het gemeentelijk beleid om te sturen op middenhuur ten volle moeten worden benut. Uit de praktijk is naar voren gekomen dat bij

¹ Kamerstukken II 2017/2018, 32847 nr. 316

² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/03/13/kamerbrief-kabinetsreactie-rapport-samen-bouwen-aan-middenhuur>

gemeenten onduidelijkheid bestaat over de mogelijkheden om de gemeentelijke huisvestingsverordening in te zetten om woningen in het middenhuursegment toe te wijzen. Dit heeft er mede toe geleid dat in het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' aanbevolen is de Huisvestingswet op dit punt te verduidelijken. Met het oog op het bevorderen van de realisatie en het behouden van middenhuurwoningen, wordt in dit wetsvoorstel de gewenste verduidelijking gerealiseerd door een aanpassing van de Huisvestingswet 2014.

3. Inhoud van het wetsvoorstel

3.1. Middenhuur en de Huisvestingswet

Uit het traject van de Samenwerkingstafel middenhuur is gebleken dat er bij gemeenten behoefte is om te zorgen dat woningen die worden gebouwd, ook ten goede komen aan de juiste doelgroep. Een gemeente kan uitsluitend op de toewijzing van woningen regie voeren middels de huisvestingsverordening, die ingesteld kan worden op grond van de Huisvestingswet 2014. Tijdens de Samenwerkingstafel middenhuur bleek dat het voor gemeenten onvoldoende duidelijk is welke mogelijkheden de Huisvestingswet 2014 biedt voor het sturen op toewijzing van huurwoningen aan middeninkomens. In de praktijk blijkt de term 'goedkoop' geïnterpreteerd te worden als 'onder de huurtoeslaggrens' (€ 710,68, prijspeil 2018). Hoewel een dergelijke grens in veel gevallen in de rede zal liggen, biedt de Huisvestingswet 2014 expliciet de mogelijkheid aan gemeenteraden om zelf een prijsgrens te bepalen afhankelijk van de lokale omstandigheden. Daarmee hebben gemeenteraden de ruimte om die categorieën woonruimten aan te wijzen in de huisvestingsverordening op dat deel van de woningmarkt waarop de schaarste zich voordoet. Dit is reeds in de toelichting bij deze Huisvestingswet 2014 zo beschreven.

De regering acht het wenselijk mogelijke twijfel op dit punt weg te nemen. De mogelijkheden in het gemeentelijk beleid om het aanbod te vergroten moeten ten volle kunnen worden benut. Daarom wordt in dit wetsvoorstel voorgesteld dat in de artikelen 2, 4 en 7 van de Huisvestingswet 2014 het begrip 'goedkoop' vervalt en, waar nodig, wordt vervangen met de term 'schaars'. Iedere categorie van woonruimte waarbij door schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden kan dus worden aangewezen als vergunningplichtig in de huisvestingsverordening. Deze wijziging verschaft duidelijkheid over het toepassingsbereik van de Huisvestingswet 2014 en neemt een door gemeenten ervaren belemmering weg om de huisvestingsverordening ook in te zetten voor middenhuur. Ook voor deze woningen geldt dat dan een vergunningsstelsel moet worden ingericht.

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 blijft vrije vestiging, zodat woningzoekenden zelf kunnen beslissen waar zij willen wonen. Het toepassen van de huisvestingsverordening moet daarom goed onderbouwd zijn, en nauwkeurig toegesneden op de betreffende schaarse categorie woning(en). Het is daarom van belang dat de huisvestingsverordening zorgvuldig en alleen wanneer de noodzaak er is, wordt ingezet. Wanneer de gemeenteraad ervoor kiest om door middel van een huisvestingsverordening schaarse woningen toe te wijzen aan een specifieke groep huishoudens, is het van belang om zowel de categorieën woningen als de categorieën van woningzoekenden die ervoor in aanmerking komen zorgvuldig af te bakenen.

Voor woningen in het middenhuursegment ligt het in de rede om deze, zowel op basis van de huurprijs als voor de toewijzing, aan te laten sluiten op de reeds bestaande mogelijkheden die toegelaten instellingen worden geboden. Op die manier worden aanvullende maatregelen getroffen voor de groep middeninkomens, die aansluiten bij de maatregelen die er zijn voor de lagere inkomensgroepen.

Wat betreft de afbakening van de categorie woningen (artikel 7 van de Huisvestingswet 2014) in het middenhuursegment kan voor de ondergrens worden aangesloten bij de liberalisatiegrens (€710,68, prijspeil 2018). Dit betekent dat een middenhuurwoning een huurwoning is met een

aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (€710,68, prijspeil 2018). Een gemeente kan op verschillende manieren afspraken maken over de huurprijs en huurprijsontwikkeling. Gemeenten kunnen in bestemmingsplannen geliberaliseerde woningen voor middenhuur als een apart categorie aanwijzen. Verder kunnen zij dit op nemen in erfpachtvoorwaarden of door middel van privaatrechtelijke afspraken met marktpartijen. In de huisvestingsverordening kan hier vervolgens naar worden verwezen. Zo kan de gemeente rekening houden met de voor de gemeente en regio benodigde voorraad middenhuurwoningen en de in die gemeente geldende marktprijzen voor huurwoningen.

Daarnaast moet de gemeenteraad de categorieën woningzoekenden aanwijzen die voor deze woningen in aanmerking komen. Voor de huishoudens kan bijvoorbeeld worden aangesloten bij de reguliere toewijzingsgrens voor toegelaten instellingen (€36.798, prijspeil 2018). Ook hier geldt dat een bovengrens afgebakend dient te worden om te zorgen dat de middenhuurwoningen daadwerkelijk bij de groep huishoudens terecht komen waarvoor deze bestemd is.

3.2. Toegelaten instellingen en middenhuur

In de Woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: RTIV) is het werkdomein van toegelaten instellingen uiteengezet. De kerntaak is het bouwen, verhuren en beheren van gereguleerde huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden: studenten, promovendi, statushouders en zorgbehoevenden. De werkzaamheden die samenhangen met de kerntaak zijn benoemd als dienst van algemeen economisch belang (DAEB). Het is toegelaten instellingen toegestaan om voor het uitvoeren van de DAEB-werkzaamheden staatssteun aan te wenden.

Daarnaast is het toegelaten instellingen beperkt toegestaan om andere werkzaamheden op het terrein van wonen te verrichten, zolang ze ten dienste staan van de kerntaak. Deze activiteiten kunnen namelijk bijdragen aan gemengde buurten of wijken en een positief effect hebben op de leefbaarheid. Dit maakt het mogelijk dat toegelaten instellingen kunnen herstructureren of (midden)huurwoningen in de vrije sector kunnen verhuren. Voor deze werkzaamheden mag geen staatssteun worden aangewend: het zijn niet-DAEB-werkzaamheden. Voor deze werkzaamheden gelden de volgende uitgangspunten:

- *Volkshuisvestelijke grondslag* – Nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden dienen wenselijk te zijn vanuit het oogpunt van de volkshuisvesting. Als verantwoordelijke voor het lokale volkshuisvestingsbeleid is het de gemeente die deze wens kenbaar moet hebben gemaakt. Daarnaast moeten de niet-DAEB-werkzaamheden in relatie staan tot de kerntaken van toegelaten instellingen. De toezichthouder controleert hierop.
- *Gelijk speelveld met marktpartijen* - Toegelaten instellingen dienen met hun niet-DAEB-werkzaamheden te handelen in een gelijk speelveld met marktpartijen. Dat betekent ten eerste transparantie in het proces om te komen tot nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden. Alle partijen moeten kennis kunnen nemen van de wens van de gemeente voor nieuwe werkzaamheden en alle partijen moeten dezelfde informatie krijgen om te bepalen of zij de activiteit op zich willen nemen. Daarnaast moeten toegelaten instellingen hun niet-DAEB-werkzaamheden op basis van marktconforme uitgangspunten verrichten. Dat houdt in dat niet-DAEB-werkzaamheden ongeborgd gefinancierd moeten worden en er geen sprake mag zijn van kruissubsidie vanuit de DAEB-tak. De niet-DAEB-werkzaamheden dienen gezamenlijk te leiden tot een economisch duurzame bedrijfsvoering.
- *Voorkomen risico's voor de DAEB-werkzaamheden* - Risico's in de niet-DAEB-tak kunnen een weerslag hebben op het maatschappelijk bestemd vermogen van de toegelaten instelling. In een uiterst geval heeft dit zelfs gevolgen voor de sector als geheel en uiteindelijk de Rijksoverheid en gemeenten vanuit hun achtervangpositie. De financiële continuïteit van de niet-DAEB-tak dient daarom geborgd te zijn.

Sinds 1 januari 2018 is sprake van een scheiding tussen de DAEB-werkzaamheden en niet-DAEB-werkzaamheden van de toegelaten instelling. Dit betekent dat alle baten, lasten, activa en passiva zijn toegerekend aan de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak. Daarmee is het eenvoudiger geworden om toezicht te houden op de verschillende financieringsstromen (en eventuele kruissubsidiëring) en mogelijke financiële risico's van de niet-DAEB-werkzaamheden. Dat gebeurt mede aan de hand van de prospectieve- en verantwoordingsinformatie die toegelaten instellingen bij de toezichthouder indienen. Daarnaast geldt voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden een goedkeuringsprocedure.

Dit wetsvoorstel behelst maatregelen die de goedkeuringsprocedure voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden, zoals de realisatie van middenhuurwoningen, vereenvoudigen. De bovengenoemde uitgangspunten voor niet-DAEB-werkzaamheden blijven geborgd. Met de procedure wordt bepaald of een corporatie toestemming krijgt de werkzaamheden te verrichten; of dit ook plaatsvindt hangt uiteindelijk af van de strategische keuzes van de betrokken partijen.

Een aantal reeds geldende voorwaarden en procedurestappen blijft onderdeel van de goedkeuringsprocedure. Ten behoeve van de volkshuisvestelijke grondslag van werkzaamheden moeten zij bijdragen aan de kerntaak, plaatsvinden in bestaand bebouwd gebied waar de toegelaten instelling bezit heeft en moeten een op de wijk of buurt gerichte functie hebben. Deze vereisten volgen uit het werkdomein zoals vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet, en leiden er bijvoorbeeld toe dat niet-DAEB-werkzaamheden in nieuwe uitleglocaties niet zijn toegestaan. Ook gehandhaafd blijft de maximering van bedrijfsmatig vastgoed op € 10 miljoen per investering en 25% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw waarin de werkzaamheden plaatsvinden, zoals vastgelegd in artikel 52 van het BTIV, omdat dit niet leidt tot meer middenhuurwoningen.

Daarnaast wordt een aantal vereenvoudigingen gerealiseerd door aanpassing van het BTIV per x 2018, of is al gerealiseerd door aanpassing van de RTIV per x 2018: monitoring op portefeulleniveau ten behoeve van een gelijk speelveld en een uitzondering van goedkeuring voor werkzaamheden waarvoor geen marktinteresse is ter voorkoming van onnodige administratieve lasten. Samen met onderstaande vereenvoudigingen wordt zo gezorgd dat toegelaten instellingen gemakkelijker volkshuisvestelijk gewenste investeringen in het middenhuursegment kunnen doen.

De in dit wetsvoorstel voorgestelde vereenvoudigingen zijn:

1. Meer transparantie bij plannen voor middenhuur;
2. Versnellen van de procedure;
3. Verduidelijking van de regelstructuur;
4. Marktconformiteit op portefeulleniveau.

3.2.1. Meer transparantie bij plannen voor middenhuur

Voor een transparante markt is het van belang dat marktpartijen op de hoogte zijn van door de gemeente gewenste investeringen in middenhuur. Een knelpunt dat aan de Samenwerkingstafel middenhuur naar voren is gekomen, is dat de publicaties van gemeentelijke voornemens om middenhuur te bouwen niet goed vindbaar zijn voor marktpartijen. Ook zien ze in sommige gevallen kleinere projecten en gemeenten over het hoofd. Dit leidt ertoe dat de bouw van middenhuur op die plekken onnodig vertraging oploopt of zelfs helemaal niet plaatsvindt.

Daarom heeft de regering de aanbeveling van de Samenwerkingstafel middenhuur opgevolgd en de facilitering van een landelijk platform voor de publicatie van gewenste werkzaamheden op zich genomen. Tot en met 2022 kunnen gemeenten kosteloos hun opdrachten publiceren. Via het Platform marktverkenning zijn gewenste werkzaamheden gemakkelijk vindbaar en kunnen marktpartijen zich gericht aanbieden. Daarmee wordt sneller contact gelegd tussen de juiste partijen, hetgeen de realisatie van meer middenhuur ten goede komt. Om het gebruik van een dergelijk platform onder gemeenten te stimuleren, zal in het BTIV worden voorgeschreven dat toegelaten instellingen geen toestemming zullen krijgen voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden indien de algemene bekendmaking niet is gepubliceerd via een digitaal platform met landelijk bereik.

3.2.2. Versnellen van de procedure

De regering is voornemens de goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-werkzaamheden te versnellen door het aantal te doorlopen processtappen in te perken. Daarbij worden de uitgangspunten van de toets in stand gehouden. Zo kan sneller worden overgegaan tot de bouw van lokaal gewenste middenhuurwoningen.

Ten eerste wordt voorgesteld te schrappen dat de gemeente, voor het indienen van een goedkeuringsverzoek, bij de minister moet melden dat zij voornemens is de toegelaten instelling te vragen niet-DAEB-werkzaamheden te verrichten. Deze vereiste is oorspronkelijk opgenomen in artikel 44c, eerste lid, onderdeel f van de Woningwet. De melding van de gemeente voorafgaand aan een goedkeuringsverzoek is bedoeld om te toetsen dat de werkzaamheden lokaal gewenst zijn, maar heeft in de praktijk geen toegevoegde waarde omdat de toegelaten instelling later in de procedure opnieuw moet verklaren dat dit het geval is. Hiermee vormt het een onnodige tussenstap. Om de volkshuisvestelijke grondslag te borgen zal in het BTIV worden geregeld dat de toegelaten instelling een afschrift van de algemene bekendmaking en de verklaring van de gemeente moet indienen bij het goedkeuringsverzoek. Daarnaast zal de gemeente aan alle betrokken partijen de uitkomst van de marktverkenning mede dienen te delen.

De tweede voorgenomen wijziging in de procedure is het schrappen van de vereiste zienswijze van de borgingsvoorziening (Waarborgfonds Sociale Woningbouw - WSW). Deze zienswijze, waarin aan de borgingsvoorziening een oordeel wordt gevraagd over de effecten van nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden op de financiële ratio's (LTV en ICR) van de toegelaten instelling, blijkt in de praktijk niet nodig te zijn voor het financieel toezicht. Zowel de borgingsvoorziening als de toezichthouder (Autoriteit woningcorporaties – Aw) hebben aangegeven dat zij, op basis van hun reguliere kaders en de door toegelaten instellingen jaarlijks ingediende digitale prospectieve informatie en digitale verantwoordingsinformatie, reeds voldoende inzicht hebben in de ontwikkeling van de financiële positie van toegelaten instellingen en de voorziene effecten van werkzaamheden om eventuele risicovolle niet-DAEB-investeringen op tijd te detecteren en schade voor de DAEB-activiteiten van de toegelaten instelling te voorkomen.

De derde voorgenomen wijziging om de doorlooptijd te verkorten, is om de niet-DAEB-tak van toegelaten instellingen toe te staan vanaf het begin van de marktverkenning op gelijke voet mee te dingen naar de lokaal gewenste werkzaamheden. Met de per 1 januari 2018 voltooide scheiding tussen DAEB-werkzaamheden en niet-DAEB-werkzaamheden worden niet-DAEB-werkzaamheden, net als werkzaamheden die door marktpartijen worden verricht, uitgevoerd vanuit een levensvatbare en zelfstandig financierbare tak. Daarmee is de achtergestelde positie van toegelaten instellingen bij het uitvoeren van niet-DAEB-investeringen niet meer nodig om een gelijk speelveld te creëren, terwijl deze positie in de praktijk leidt tot lange doorlooptijden bij de realisatie van de benodigde middenhuurwoningen. Met de voorgenomen wijziging vervalt de achtergestelde positie van toegelaten instellingen in de procedure doordat de toestemming niet langer wordt onthouden indien zich een marktpartij geïnteresseerd heeft getoond om de werkzaamheden uit te voeren. Zo ontstaat, nadat de opdracht is gepubliceerd op een platform met landelijk bereik (zie voorstel 1), sneller duidelijkheid over welke partij de gewenste middenhuurwoningen gaat ontwikkelen.

3.2.3. Verduidelijking van de regelstructuur

Uit de praktijk blijkt dat toegelaten instellingen en gemeenten moeite hebben met het in zicht krijgen van alle inhoudelijke en procesmatige vereisten rondom het mogen uitvoeren van niet-DAEB-werkzaamheden. De regering ziet het als haar taak om hier duidelijkheid in te verschaffen. Een meer logische groepering en ordening van de regelgeving voor niet-DAEB-werkzaamheden tussen de Woningwet, het BTIV en de RTIV levert hieraan een bijdrage.

Gebleken is dat er veel situaties zijn waarbij het weliswaar niet-DAEB-werkzaamheden betreft, maar waarvan evident is dat een goedkeuringsprocedure niet bijdraagt aan het borgen van een gelijk

speelveld. Het gaat om werkzaamheden aan bestaand niet-DAEB-bezit, het verkopen van niet-DAEB-bezit of herstructurering op eigen grond of erfpachtgrond. Deze situaties zijn reeds als uitzondering opgenomen in het BTIV. Na een tweetal aanpassingen van het BTIV bestaat de lijst inmiddels uit acht verschillende activiteiten en situaties, waarbij soms de gehele procedure en soms delen daarvan uitgezonderd zijn. Dit maakt de regelgeving complexer. Hierdoor zien gemeenten en toegelaten instellingen af van noodzakelijke investeringen in hun niet-DAEB-voorraad.

Dit wetsvoorstel handhaaft het uitgangspunt dat voorafgaande goedkeuring van de minister is vereist indien de toegelaten instelling nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden op zich neemt, zoals het kopen of bouwen van niet-DAEB-woningen of bedrijfsmatig vastgoed. Voorgesteld wordt om deze werkzaamheden bij wet te benoemen, naar analogie van de regelgeving omtrent werkzaamheden buiten de woningmarktregio (artikel 41b, eerste lid).

Daarnaast wordt voorgesteld om de goed- en afkeuringsgronden en procesmatige vereisten in de Woningwet en het BTIV te groeperen en samen te voegen in het BTIV.

3.2.4. Marktconformiteit op portefeuilleniveau

Met de wijziging van de RTIV per 1 april 2018 is reeds betoogd dat een rendementsvereiste op projectniveau ervoor zorgt dat ook toegelaten instellingen de lokaal gewenste investering in middenhuur niet kunnen doen. Om te zorgen dat de bouw van middenhuur toch doorgang kan vinden, is het vereiste rendement reeds op 0% gezet. Met de voorgenomen wijziging in dit wetsvoorstel wordt de rendementseis op projectniveau geschrapt. Het toezicht op een gelijk speelveld vindt reeds plaats aan de hand van de door de toezichthouder gehanteerde beoordelingskader. Als de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak niet-marktconform opereert, kan dit reden zijn voor nader onderzoek door de toezichthouder naar de uitgangspunten in de vastgoedexploitatie.

4. Verhouding tot hoger recht

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 blijft het recht van woningzoekenden om vrijelijk hun verblijfplaats te kiezen zoals neergelegd in artikel 2 van het Tweede Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van Mens (EVRM). De huidige voorliggende verduidelijking in de Huisvestingswet 2014 brengt daar geen verandering in. Om echter de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste in de midden huursector te ondervangen, is geëxpliciteerd dat ook deze woning op basis van de Huisvestingswet 2014 kunnen worden aangewezen als vergunningplichtig. Daarnaast kan de woonruimteverdeling via een huisvestingsverordening op grond van de Huisvestingswet 2014 ook als een regulering van recht op het ongestoord genot van zijn eigendom zoals onder meer neergelegd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM, gezien worden omdat eigenaren van woning hun woning uitsluitend kunnen verhuren aan woningzoekenden die op basis van de huisvestingsverordening in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Echter, deze regulering van het recht is noodzakelijk in het algemeen belang van een goed functionerende woningmarkt.

De vereenvoudiging van de markttoets voor niet-DAEB-werkzaamheden van toegelaten instellingen heeft geen verband met het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 inzake bestaande steun en bijzondere projectsteun voor toegelaten instellingen (E 2/2005 en N 642/2009) aangezien het werkzaamheden betreft die door de niet-DAEB-tak van de woningcorporatie zonder geborgde leningen moeten worden uitgevoerd. Aan welke werkzaamheden de toegelaten instelling mag uitvoeren met behulp van staatssteun, verandert dus niets.

5. Uitvoering, toezicht en handhaving

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is op grond van het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT belast met het toezicht op en handhaving van

artikel 44c van de Woningwet. Het behandelen van en besluiten op verzoeken tot goedkeuring voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden is eveneens een taak van de Aw. Naar aanleiding hiervan heeft de Aw een toets uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van voorliggend wetsvoorstel. Hierin heeft de Aw opgemerkt dat de vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure ertoe kan leiden dat het aantal aanvragen toeneemt. Het is op dit moment niet mogelijk om een inschatting te maken van de gevolgen voor de inzet van de Aw.

6. Gevolgen voor burgers en bedrijven

De kwantitatieve effecten voor toegelaten instellingen op de regeldruk van de voorliggende wijziging zijn in kaart gebracht door SIRA consulting B.V. Zij merken hierover het volgende op.

6.1. Wijziging van de Huisvestingswet

De effecten van deze wetswijziging komt vooral bij de gemeenten te liggen. Doordat het begrip 'goedkoop' vervangen wordt door 'schaars', biedt de wet gemeenten expliciet de mogelijkheid om zelf te bepalen wat de prijsgrens is. Dit zorgt er voor dat zij aan kunnen sluiten op de schaarste op de woningmarkt, door middel van het aanwijzen van categorieën woonruimten op de woningmarkt die schaars zijn in de huisvestingsverordening. Tegelijkertijd zorgt het er voor dat de gemeenten tijd en geld kwijt zullen zijn aan het vaststellen van deze schaarste en het bepalen van de vervolgstappen.

Daarnaast moeten de huisvestingsverordeningen goed zijn onderbouwd en nauwkeurig toegesneden worden op de betreffende schaarse categorie woningen. Voor dit proces moeten de gemeenten tijd en geld vrijmaken. Wanneer zij de woonruimten toe willen wijzen aan bepaalde groepen huishoudens, kost dit ze nog meer tijd en geld, doordat zij ook de woningzoekenden zorgvuldig af moeten bakenen.

Voor de toegelaten instellingen geeft deze wijziging geen directe verandering, omdat het volgens de toelichting van het wetsvoorstel in de rede ligt om de woningen in het middenhuursegment aan te laten sluiten bij de bestaande mogelijkheden van toegelaten instellingen. Indien de invulling van de gemeenten wel verandert door de aanpassing in de regelgeving, is het mogelijk dat deze doorwerkt naar de kosten van de toegelaten instellingen.

6.2. Wijziging van de Woningwet

Het zorgen voor meer transparantie bij plannen voor middenhuur zorgt voornamelijk voor kosten bij gemeenten. Zij moeten immers de projecten op het platform publiceren. Na 5 jaar dienen gemeenten en de corporaties mogelijk de financiering van het digitale platform moeten oppakken. Dit geeft voor hen extra regeldruk. De omvang hiervan is in deze fase nog niet te bepalen.

Het versnellen van de procedures geeft met name winst in de doorlooptijd. De winst voor de regeldruk van toegelaten instellingen is beperkt tot het vervallen van de zienswijze van WSW. Dit geeft een zeer beperkte reductie van de regeldruk. De verdere veranderingen van de kosten zijn voor de betrokken gemeenten.

Toegelaten instellingen kunnen vaker meedingen naar niet-DAEB-werkzaamheden, doordat zij vanaf het begin van de marktverkenning mee mogen dingen naar de lokaal gewenste werkzaamheden. Toestemming wordt niet langer onthouden indien een marktpartij interesse heeft getoond. De woningcorporaties zullen daardoor meer tijd en geld kwijt zijn aan het meedingen naar niet-DAEB-werkzaamheden, maar dit valt niet onder de regeldruk.

De logische ordening van de regelstructuur zal leiden tot meer duidelijkheid over de verplichtingen, minder discussies en daarmee een beperkte reductie van de regeldruk. Het aanpassen van de Woningwet omtrent het vervallen van de rendementseis, heeft geen directe regeldrukgevolgen. De verandering en bijbehorende lastenreductie is in de praktijk al in de RTIV verwezenlijkt.

7. Consultatie

Wordt ingevuld naar aanleiding van de openbare internetconsultatie.

8. Inwerkingtreding

De inwerkingtreding van dit wetsvoorstel is voorzien per 1 juli 2019.

II. ARTIKELSGEWIJS

Artikel I

In dit artikel wordt voorgesteld om in de Huisvestingswet 2014 het begrip "goedkope woonruimte" te vervangen door "woonruimte" omdat ook nu reeds de gemeenteraad vrij is te bepalen welke categorieën van woningen vergunningplichtig indien er onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan die woonruimte is in de gemeente. Een harde prijsgrens is nooit opgenomen en het was aan gemeenteraad om die grens te bepalen aan de hand van de lokale omstandigheden. Om echter alle onduidelijkheid weg te nemen wordt het begrip "goedkope" geschrapt. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van het algemeen deel van de toelichting.

Artikel II

De voorgestelde wijziging betreft artikel 44c van de Woningwet. Door het voorgestelde nieuwe artikel 44c wordt bereikt dat er meer transparantie is bij plannen voor middenhuur, dat de procedure wordt versneld, de structuur wordt verduidelijkt en een verplicht rendement op projectniveau komt te vervallen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van het algemeen deel van de toelichting.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren