

Het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving bevat normen waaraan goed beleid of goede regelgeving dient te voldoen. Uitgebreide informatie is te vinden op www.naarhetiak.nl.

1. Wat is de aanleiding?

In het coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' (Kamerstukken II, 2021D50025) is afgesproken om de marktverkenning voor niet-DAEB-activiteiten van corporaties gedurende de hele kabinetsperiode op te schorten. Op dit moment is het wetsartikel dat de marktverkenning voorschrijft (artikel 44c van de Woningwet) opgeschort tot 1 januari 2024. Het voorliggende wijzigingsvoorstel regelt een verlenging van die opschorting door in artikel 136 van de Woningwet de opschortingstermijn vast te stellen op 1 juli 2025.

2. Wie zijn betrokken?

Corporaties, gemeenten en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Corporaties hoeven gedurende een langere periode geen goedkeuring te vragen voor investeren in diensten niet behorend tot het algemeen economisch belang (niet-DAEB), zoals investeringen in middenhuurwoningen. De Aw hoeft gedurende een langere periode van opschorting geen goedkeuringsprocedure te doorlopen. Gemeenten hoeven tijdens deze periode geen marktverkenning te doorlopen.

3. Wat is het probleem?

Het doel van deze verlenging van de opschorting van de marktverkenning is om corporaties laagdrempelig in staat te stellen om naast sociale huurwoningen ook middenhuurwoningen te realiseren. Voldoende betaalbare middenhuurwoningen zijn een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt en zijn nodig om bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen te huisvesten. Huishoudens met een middeninkomen komen niet in aanmerking voor een gereguleerde woning, maar hebben vaak ook moeilijk toegang tot de koopsector. Het aanbod van middenhuurwoningen blijft sterk achter bij de vraag en dat betekent dat er een flinke bouwopgave ligt.

De marktverkenning (voorheen markttoets) is een goedkeuringsprocedure voor investeringen door corporaties die niet tot de Diensten van Algemeen Economisch Belang behoren (niet-DAEB-investeringen), met als doel om te zorgen dat de niet-DAEB activiteiten van corporaties niet marktverstrend werken. De marktverkenning wordt echter door veel corporaties en gemeenten als zeer tijdrovend en ineffectief ervaren. Het tijdelijk buiten werking stellen van de marktverkenning stelt corporaties in staat meer en sneller een geschikt aanbod te creëren voor huishoudens met een middeninkomen en te werken aan leefbare wijken en gebieden.

Corporaties kunnen aan die bouwopgave bijdragen vanuit hun commerciële tak - de niet-DAEB-tak - en kunnen dit bovendien doen op een manier waardoor ook synergie wordt gecreëerd met hun sociale huur-activiteiten. Door gemengde wijken te bouwen waarin lage en middeninkomens door elkaar wonen, wordt de leefbaarheid in de regel bevorderd. Daarom is eerder besloten een aantal belemmeringen voor het realiseren van meer middenhuur door corporaties weg te nemen en is de marktverkenning opgeschort.¹ Met dit wijzigingsvoorstel wordt de opschorting van de marktverkenning verlengd tot 1 juli 2025.

4. Wat is het doel?

Corporaties kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van meer betaalbare middenhuurwoningen. In de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties (NPA) is tussen de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, Aedes, Woonbond en de VNG afgesproken dat corporaties in de periode tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen moeten realiseren. De

¹ Kamerstukken II, 2020/2021, 35 517, nr. 12.

opschorting van de marktverkenning zoals die op dit moment geldt en waarover in het coalitieakkoord is afgesproken dat deze wordt verlengd voor de gehele kabinetsperiode, faciliteert dat corporaties deze opgave met snelheid en efficiënt kunnen oppakken.

5. Wat rechtvaardigt de overheidsinterventie?

Het langer opschorten van de marktverkenning is, gelet op de verantwoordelijkheid van de minister voor de beschikbaarheid van voldoende middenhuurwoningen, gerechtvaardigd.

6. Wat is het beste instrument?

Er is een wijziging van de Woningwet nodig omdat het wetsartikel dat de marktverkenning voorschrijft (artikel 44c van deze wet) momenteel is opgeschort tot 1 januari 2024. Het voorliggende wijzigingsvoorstel regelt een verlenging van die opschorting door in artikel 136 van de Woningwet de opschortingstermijn vast te stellen op 1 juli 2025.

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

De voorgestelde wijziging van de Woningwet heeft geen regeldrukeffecten voor burgers of bedrijven, omdat de huidige situatie van opschorting met anderhalf jaar verlengd wordt.