

Wijziging van de wet van de Woningwet in verband met verlengde opschorting van de marktverkenning

VOORSTEL VAN WET

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de Woningwet zo aan te passen dat de marktverkenning gedurende deze kabinetsperiode wordt opgeschort;

Zo is het dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

In artikel 136 van de Woningwet wordt "1 januari 2024" vervangen door: "1 juli 2025".

Artikel II

Deze wet treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

In dit wetsvoorstel wordt een wijziging van de Woningwet (35 517) voorgesteld met het doel de goedkeuringsprocedure voor commerciële activiteiten door corporaties, ook wel aangeduid als de marktverkenning, gedurende de hele kabinetsperiode van het kabinet Rutte IV op te schorten. Corporaties krijgen daarmee meer ruimte op het gebied van middenhuur.

2. 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.

Doel 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.

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

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 marktverstoring 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.

Over het wijzigingsvoorstel is overleg gevoerd met Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

3. Toepassingsbereik van het wetsvoorstel

Momenteel is de marktverkenning opgeschort tot 1 januari 2024. Deze wijziging verlengt die opschorting tot 1 juli 2025, wat betekent dat corporaties gedurende deze periode

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

geen goedkeuring hoeven te vragen voor niet-DAEB-investeringen, zoals het bouwen van middenhuurwoningen en (sociale) koopwoningen. Ook hoeven ze tijdens de opschorting niet aan te tonen dat ze andere (markt)partijen in staat hebben gesteld hun interesse te tonen voor de voorgenomen niet-DAEB-investeringen. Zodra het vereiste om een marktverkenning uit te voeren op 1 juli 2025 in werking treedt, zijn de niet-DAEB-werkzaamheden die corporaties op of na die datum initiëren, weer aan goedkeuring onderhevig.

4. Inhoud van het wetsvoorstel

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 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.

Bij de oorspronkelijke opschorting van de marktverkenning is opgenomen dat de marktverkenning na herinvoering niet geldt voor voornemens die binnen de periode van opschorting vallen. Zolang deze voornemens gedurende de opschorting geïnitieerd zijn, mogen de projecten zonder goedkeuring worden voltooid. Met de sector worden uiterlijk in in het voorjaar van 2023 praktijkafspraken gemaakt over de openbaarheid en kenbaarheid van die voornemens, om te voorkomen dat aan het einde van de periode van opschorting discussie ontstaat over welke werkzaamheden tijdig zijn voorgenomen.

Om de opgave van 50.000 nieuwe middenhuurwoningen tot en met 2030 waar te kunnen maken, achten corporaties het noodzakelijk dat de marktverkenning wordt afgeschaft. In de NPA is daarover afgesproken dat de minister voor VRO de opschorting van de markttoets in 2024 zal evalueren, onder andere om te beoordelen of het realiseren van meer middenhuur door corporaties bijdraagt aan de nationale opgave en of hierdoor ongewenste marktverstoring plaatsvindt. Op basis hiervan zal de minister voor VRO beoordelen of afschaffing noodzakelijk is. Een besluit hierover zal tijdig genomen worden met het oog op het aflopen van de opschorting per 1 juli 2025.

5. Verhouding tot hoger recht

Aan de werkzaamheden die een toegelaten instelling mag uitvoeren met behulp van staatssteun, verandert door dit voorstel niets.

6. Uitvoering, toezicht en handhaving

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is op grond van het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en de Wet Normering Topinkomens belast met het toezicht op en handhaving van artikel 44c van de Woningwet (artikel 44c). Het behandelen van en besluiten op verzoeken tot goedkeuring voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden is eveneens een taak van de Aw. De Aw heeft bij de (opgeschorte) invoering van artikel 44c een toets uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van dat wetsvoorstel. Daarin heeft de Aw opgemerkt dat de vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure ertoe kan leiden dat het aantal aanvragen toeneemt. De Aw heeft aangegeven geen HUF-toets uit te voeren op de verlenging van de opschorting, die met dit wetsvoorstel geregeld wordt.

7. Gevolgen voor burgers en bedrijven

De voorgestelde wijziging van de Woningwet heeft geen regeldrukeffecten voor burgers of bedrijven.

8. Advisering door het Adviescollege Toetsing Regeldruk

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft.

9. Consultatie PM

II. ARTIKELSGEWIJS

Artikel I (Wijziging van de wijziging van de Woningwet)

De wet tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet (Stb 2021, 425) voorziet in het vervallen van artikel 44c van de Woningwet (artikel I, onderdeel Va). Vervolgens wordt er in deze wet (artikel I, onderdeel XY) voorzien in een nieuw artikel 136. Dit nieuwe artikel 136 regelt dat (een nieuw) artikel 44c per 1 januari 2024 voorziet in een marktverkenning. Om de marktverkenning op te schorten tot 1 juli 2025 wordt artikel 136 van de Woningwet hiertoe aangepast. Artikel 136 van de Woningwet voorziet na deze wijziging per 1 juli 2025 in een nieuw artikel 44c.

Artikel II (Inwerkingtreding)

Deze bepaling regelt de inwerkingtreding van de voorgestelde wijzigingen. Gezien het wenselijk is dat deze wet voor 1 januari 2024 in werking treedt is hiervoor een bepaling opgenomen welke de wet een dag na publicatie in werking laat treden.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,