

Startnotitie nieuw wetsvoorstel: vervolg

1. Vragen inzake het Integraal Afwegingskader voor beleid en regelgeving¹ Probleemanalyse

a. Wat is de aanleiding en waaruit blijkt dat de beslissing is genomen om een wetsvoorstel te maken?

In de nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is, in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen, een gezamenlijke agenda tot 2030 overeengekomen. Het karakter van de afspraken is wederkerig. Om de doelen te behalen worden de afspraken vertaald naar provinciaal niveau en gerealiseerd via de lokale prestatieafspraken. Het wetsvoorstel "Versterking regie op de volkshuisvesting" legt de wederkerigheid van de nationale prestatieafspraken vast en regelt daarmee de regie op de woningbouw, het benutten en verdelen van de woningvoorraad en de regie op de corporatiesector. Enkele onderdelen uit de nationale prestatieafspraken worden in het BTIV vastgelegd of aangepast. Hier geeft deze wijziging van het BTIV een nadere uitwerking aan. Ook wijzigingen voortkomend uit andere beleidstrajecten - zoals een wijziging naar aanleiding van de waardebegrippen - worden in deze ronde meegenomen. Hoewel de wijzigingen van het BTIV verband houden met de uitwerking van het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting, geven ze daaraan geen nadere uitwerking. Daarom wordt het BTIV vooruitlopend op het wetsvoorstel aangepast.

b. Wie zijn betrokkenen?

Stakeholders: Aedes, de Woonbond, VNG, Vastgoed Belang, IVBN. Daarnaast worden de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) betrokken.

c. Wat is het probleem waarvoor het wetsvoorstel een oplossing moet bieden?

In deze wijzigingsronde worden afspraken uit de nationale prestatieafspraken en andere beleidsdoelstellingen meegenomen. In de eerste plaats wordt met deze wijziging uitwerking gegeven aan een toezegging aan de Kamer om te onderzoeken of de vijfjaarstermijn voor grondposities binnen de DAEB nog redelijk is en of herijking noodzakelijk is, gelet op de doelstelling van de minister om 250.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen.² In de tweede plaats wordt met deze wijziging invulling gegeven aan de afspraak om in wet- en regelgeving vast te leggen dat corporaties (grondgebonden) woningen, die zij willen verkopen, eerst aan de zittende huurder en vervolgens aan andere huurders aan bieden voordat de woningen in vrije verkoop gaan. In de derde plaats worden de uitkomsten van de evaluatie van de marktwaarde en beleidswaarde (twee in de sector in gebruik zijnde waarderingsbegrippen ten behoeve van hun externe verantwoording) in deze wijzigingsronde meegenomen.

Zoals hierboven aangegeven heeft het onderzoek naar de vijfjaarstermijn geleid tot een verlenging van deze termijn naar tien jaar. Dat betekent dat op het moment van verkrijgen van de grond het volstaat dat de verwachting is dat er binnen tien jaar DAEB-vastgoed wordt gerealiseerd op de grond in plaats van de huidige vijf jaar. Hiermee wordt een eerste stap gezet in het creëren van gunstiger randvoorwaarden voor het realiseren van de bouw van DAEB-woningen. Over deze voorgenomen wijziging is overeenstemming met Aedes, Aw en WSW. Hierdoor is de weg vrij om intern positief te besluiten over deze verlenging.

In de nationale prestatieafspraken is daarnaast afgesproken in regelgeving vast te leggen dat corporaties (grondgebonden) eengezinswoningen die zij willen verkopen allereerst aan de zittende

¹ Zie voor een uitleg over het IAK: www.kcwj.nl.

² Kamerstukken II, 2021/2022, 32 847, nr. 943.

huurder en vervolgens aan andere huurders aanbieden, voordat deze in de vrije verkoop gaan. Dat moet in ieder geval gebeuren in de gemeente waarin de corporatie werkzaam is. Inhoudelijk is er met Aedes grotendeels overeenstemming bereikt. Met de overige stakeholders heeft dat gesprek nog niet plaatsgevonden.

d. Wat is het doel van het besluit?

Met deze wijziging van het BTIV wordt een nadere invulling gegeven aan de nationale prestatieafspraken en worden daarnaast andere beleidsdoelen in wet- en regelgeving verankerd.

e. Wat rechtvaardigt de overheidsinterventie?

PM

Instrumentkeuze

f. Welke instrumenten zijn gekozen en waarom?

Het aanpassen van de wet- en regelgeving, in dit geval artikelen PM, PM en 31 van het BTIV. Daarin liggen de huidige termijn voor grondposities, het criterium van een gemeentelijke woonbestemming, de regels voor verkoop van grondgebonden woningen en de waardebegrippen besloten.

Gevolgenbeoordeling

g. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu³

De aanpassing van de verkoopregels regelt dat woningcorporaties eengezinswoningen die zij willen verkopen eerst moeten aanbieden aan huurders van sociale huurwoningen in de gemeente. Dat is een uitbreiding van de bestaande aanbiedingsplicht, die alleen geldt voor zittende huurders van te verkopen blijvend gereguleerde huurwoningen. Voor zittende huurders van potentieel te liberaliseren eengezinswoningen betekent dit dat zij, wanneer de corporatie deze woningen wil verkopen, een aanbod zullen krijgen van hun corporatie om de woning te kopen. De gevolgen voor deze huurders bestaan erin dat zij kennis moeten nemen van dit aanbod en er eventueel op reageren. Voor huurders van andere sociale huurwoningen in de gemeente, zij het bij de verkopende corporatie dan wel bij andere corporaties, zijn de gevolgen beperkt tot het actief raadplegen van het communicatiekanaal dat de corporaties gebruiken om hun te verkopen woningen aan te bieden. Uiteraard betreft het geen verplichting voor de huurders, in de praktijk zullen alleen die huurders die zich oriënteren op een koopwoning van deze mogelijkheid gebruik maken.

Voor woningcorporaties leidt deze wijziging tot een verbreding van de aanbiedingsplicht, waardoor corporaties over een communicatiekanaal zullen moeten beschikken om alle huurders van sociale huurwoningen in de gemeente te bereiken. Er worden geen eisen gesteld aan de wijze waarop de corporaties de woningen moeten aanbieden, zodat elke corporatie de voor haar meest geëigende wijze kan kiezen. Het ligt in de rede dat zij daarvoor bestaande communicatiekanalen zullen gebruiken, zoals een woningaanbodsite waarmee ook de sociale huurwoningen worden aangeboden. In dat geval zijn de kosten beperkt tot het op de site zetten van de gegevens (adres, soort woning, etc.) van de te verkopen woning. De conclusie is dat de kosten verbonden aan deze wijziging van de regelgeving verwaarloosbaar zijn.

³ Indien er gevolgen zijn op het terrein van administratieve lasten voor burgers en bedrijven, moeten die worden gekwantificeerd. In het 'handboek meting Regeldruk' staat hoe dit het beste kan worden gedaan. Hiervoor wordt het zogenaamde 'Standaard Kosten Model' gevolgd. Het handboek is te downloaden via het Juridisch Forum op Rijksintranet.

Met de wijziging in de termijn voor het realiseren van woongelegenen van vijf jaar naar tien jaar op gronden in de DAEB-portefeuille, worden zeer beperkte doch (wanneer deze zich voordoen) positieve effecten verwacht voor de lastendruk van corporaties, en geen effecten voor burgers of overige bedrijven. Deze wijziging biedt corporaties meer tijd om tot realisatie van woongelegenen in de DAEB-tak over te gaan. Dit betekent dat deze grond niet hoeft te worden afgestoten als er binnen vijf jaar nog geen zicht is op realisatie van woongelegenen. Dit is in het verleden echter slechts incidenteel voorgekomen, daarom laat het zich ook niet exact voorspellen wat de effecten voor corporaties zijn. Wel kan worden gesteld dat de effecten in ieder geval niet negatief zullen zijn.

2. Heeft de wijziging inhoudelijke of procedurele relaties met andere wetgevingsproducten of is het daarvan afhankelijk?

Het wijzigingsvoorstel heeft een inhoudelijke relatie met het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting, omdat ook in dat wetsvoorstel onderdelen van de nationale prestatieafspraken worden vastgelegd. Een procedurele relatie is er echter niet, omdat er geen afhankelijkheid bestaat tussen dat wetsvoorstel en deze wijziging van het BTIV.

3. De wijziging betreft:

Beleidsprioriteit en **politieke prioriteit** (vanwege toezegging)

4. Zijn er formele of politieke 'deadlines' aan de orde?

Het wijzigingsvoorstel komt voort uit de nationale prestatieafspraken en moet, gelet op de urgentie van de doelstellingen waarover afspraken zijn gemaakt en het feit dat de afspraken tot en met 2030 gelden, zo snel als mogelijk in werking treden. Het streven is het wijzigingsbesluit per 1 januari 2024 in werking te laten treden. Wijzigingen die voortkomen uit andere beleidstrajecten lopen in principe in deze planning mee.