

Vergaderjaar 2023–2024

36 400

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

Nr. 8

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 10 oktober 2023

I. Algemeen

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de stukken behorend bij de Wijziging van de Woningwet in verband met verlengde opschorting van de marktverkenning en hebben hierover nog enkele vragen en/of opmerkingen.

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van de voorgenomen Wijziging van de Wijziging van de Woningwet in verband met verlengde opschorting van de marktverkenning. Deze leden onderschrijven de rol die woningcorporaties spelen bij het realiseren van de 50.000 middenhuurwoningen. Wel hebben zij nog enkele vragen die ze aan de initiatiefnemers willen voorleggen.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de Wijziging van de Woningwet in verband met de verlengde opschorting van de marktverkenning. Deze leden hebben nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van onderhavig voorstel. Deze leden danken de regering voor het geleverde werk en hebben nog enkele vragen die ze aan de regering willen voorleggen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden hebben nog enkele vragen. Zij constateren dat de bouw van middenhuurwoningen de komende jaren achterblijft. Dat blijkt bijvoorbeeld uit recente cijfers van het CBS (zie ook het artikel in De Telegraaf van 26 september 2023: «CBS: stikstof en bouwkosten rem op woningbouw»). Dit druist in tegen het doel om in 2030 50.000 nieuwe middenhuurwoningen te hebben gerealiseerd. Recent is de motie van de leden Bromet en Beckerman (Kamerstuk 35 286, nr. 6) aangenomen waarin het kabinet wordt verzocht om de markttoets voor woningcorporaties volledig af te schaffen. Hoe staat het aannemen van deze motie in verhouding tot dit wetsvoorstel? Gaat de regering deze

motie middels een nota van wijziging op onderliggende wetsvoorstel honoreren?

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de Wijziging van de Woningwet in verband met verlengde opschorting van de marktverkenning. Deze leden merken op dat er opnieuw sprake is van een opschorting van de marktverkenning van één jaar. Zij zijn echter van mening dat de markttoets niet opgeschort maar afgeschaft moet worden. Zij verzoeken de regering het wetsvoorstel zodanig te wijzigen, conform de aangenomen motie van de leden Bromet en Beckerman (Kamerstuk 35286, nr. 6). Zij vragen of de regering daartoe bereid is. Zo niet, vragen zij de regering dit toe te lichten.

Dit wetsvoorstel om de marktverkenning langer op te schorten komt voort uit de afspraken die eerder gemaakt zijn in het coalitieakkoord en dit is ook vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken die ik met de woningcorporaties heb gesloten. Bij mijn appreciatie van de motie Bromet en Beckerman heb ik aangegeven die om procedurele redenen te ontraden, omdat dit wetsvoorstel op dat moment al ter behandeling bij uw Kamer lag en het dus in de rede ligt dat uw Kamer hier wijzigingen in aanbrengt via amendementen, en niet per motie in een ander debat.

De leden van de BBB-fractie hebben kennisgenomen van de stukken betreffende de Wijziging van de Woningwet.

1. Toepassingsbereik van het wetsvoorstel

De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering de opschorting van de marktverkenning wil verlengen tot 1 juli 2025. Deze leden stellen dat het hen aanleiding geeft om zich af te vragen in hoeverre de effecten al bekend zijn van de opschorting tot op heden. Zij vragen dus de regering of de effecten van de opschorting in 2023 al bekend zijn. Zo ja, kan de regering deze effecten nader toelichten?

Momenteel wordt een evaluatie uitgevoerd naar de effecten van de huidige opschorting. De uitkomsten zullen in een rapportage vastgelegd worden en het is de verwachting dat deze rapportage voor het einde van dit jaar aan uw Kamer kan worden gezonden.

De leden van de SP-fractie vragen de regering hoe zij de aangenomen motie van de leden Bromet en Beckerman (Kamerstuk 35286, nr. 6) over de afschaffing van de marktverkenning zal uitvoeren.

Dit wetsvoorstel om de marktverkenning langer op te schorten komt voort uit de afspraken die eerder gemaakt zijn in het coalitieakkoord. In de Nationale Prestatieafspraken die ik met de woningcorporaties heb gesloten, is afgesproken de opschorting eerst te evalueren en op basis van die evaluatie te beslissen of afschaffing wenselijk is. Daarom stel ik in het voorliggende wetsvoorstel een verlenging van de opschorting voor, en niet een afschaffing. Bij mijn appreciatie van de motie Bromet en Beckerman heb ik aangegeven die om procedurele redenen te ontraden, omdat dit wetsvoorstel op dat moment al ter behandeling bij uw Kamer lag en het dus in de rede ligt dat uw Kamer, indien dat wenselijk wordt gevonden, hier wijzigingen in aanbrengt via amendementen.

Deze leden vragen de regering in te gaan op de oproep van Aedes om tot een verruiming van financieringsmogelijkheden voor corporaties te komen in de niet-DAEB, onder meer om het mogelijk te maken hiervoor door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde financiering aan te trekken.

De geborgde financiering via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is op dit moment alleen mogelijk voor sociale huurwoningen, de DAEB (dienst van algemeen economisch belang). Deze beperking vloeit voort uit de staatssteunregels, en dan met name het EC-Besluit 2009 en het DAEB-Vrijstellingsbesluit 2012. Binnen de huidige Europese regelgeving is het niet mogelijk om staatssteun te verlenen voor woningen die bestemd zijn voor huishoudens met een middeninkomen. Ik verwijs u voor een uitgebreidere toelichting hierover naar eerdere brieven die ik heb gestuurd aan uw Kamer¹. Ik ben met andere lidstaten en de Europese Commissie in gesprek om meer ruimte te krijgen om staatssteun te kunnen verlenen voor de bouw van woningen die bestemd zijn voor middeninkomens. Deze ruimte is een vereiste om te overwegen WSW in te zetten voor geborgde financiering van niet-DAEB woningen. Dat is echter een langer durend proces en het is belangrijk dat partijen nu aan de slag gaan.

2. Inhoud van het wetsvoorstel

De leden van de VVD-fractie lezen dat de opschorting van de marktverkenning zou bevorderen dat woningcorporaties deze opgave met snelheid en efficiënt kunnen oppakken. Deze leden vragen of de regering uiteen kan zetten waar zij zich op baseert. Zij vragen of de regering, indien de regering al praktijkvoorbeelden heeft waaruit blijkt dat het opschorten van de marktverkenning voor snelheid en efficiëntie heeft gezorgd, die voorbeelden met hen kan delen.

Zij willen de regering dringend verzoeken om ook in de evaluatie van het effect van de opschorting van de markttoets op te nemen wat de effecten zijn op het verstoren van de markt en het sneller en effectiever opereren van woningcorporaties, en dit met bewijs te onderbouwen. Zij vragen of de regering hiertoe bereid is.

In de consultatiereacties die bij de oorspronkelijke vereenvoudiging en opschorting van de marktverkenning zijn ingediend, benadrukten diverse woningcorporaties en gemeenten de stremmende werking en het tijdrovende karakter van de marktverkenning. Het is, gelet op het huidige tekort aan middenhuurwoningen en de afspraak die met woningcorporaties gemaakt is om tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen te bouwen, dus noodzakelijk dat elke hinder of vertraging weggenomen wordt. Op dit moment worden de effecten van de opschorting van de marktverkenning op de realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties geëvalueerd. Daarbij wordt onder meer onderzocht in hoeverre investeringen van woningcorporaties en marktpartijen zich de afgelopen jaren hebben ontwikkeld, in hoeverre er indicaties zijn van marktverstoring, welk effect (het opschorten van) de marktverkenning mogelijk op deze marktverstoring heeft en wat de invloed is van andere factoren als stijgende bouwkosten, de voorgenomen regulering van de middenhuur en de positie van woningcorporaties in de lokale samenwerking met marktpartijen en gemeenten.

De leden van de CDA-fractie zijn benieuwd waarom er niet is gekozen voor een volledige afschaffing van de marktverkenning, omdat ook na juli 2025 een nijpend tekort aan betaalbare middenhuurwoningen zal bestaan. Iedere maatregel die de bouw van middenhuurwoningen kan versnellen moet worden aangegrepen, is de mening van deze leden. Zij vragen of het niet beter is om in de plaats van de evaluatie een steekproef op te zetten om periodiek te toetsen of de niet-DAEB activiteiten van woningcorporaties al dan niet marktverstorend werken en in hoeverre het afschaffen

¹ Kamerstukken 29 453, nr. 553 en Kamerstukken 29 453, nr. 535.

van de marktverkenning bijdraagt aan de nationale bouwopgave. Zij zijn benieuwd hoe de Minister hiernaar kijkt.

In het coalitieakkoord is eerder afgesproken om de marktverkenning gedurende de hele kabinetsperiode op te schorten. In de Nationale Prestatieafspraken die daarna met woningcorporaties zijn gemaakt is daarover afgesproken de opschorting van de marktverkenning tijdig te evalueren en op basis van die evaluatie te beoordelen of afschaffing noodzakelijk is. Het voordeel van een evaluatie is dat breed naar de (opschorting van) de marktverkenning kan worden gekeken en ook overige, relevante factoren bij het onderzoek kunnen worden betrokken.

Deze leden lezen daarnaast dat de evaluatie van het opschorten van marktverkenning half 2023 zou starten. Loopt deze inmiddels en wanneer verwacht de Minister dat deze afgerond wordt?

De evaluatie is gestart en ik verwacht de resultaten uiterlijk voor het einde van dit jaar met uw Kamer te kunnen delen.

Naast de discussie over de opschorting van de markttoets speelt ook de discussie over het verruimen van de financieringsmogelijkheden in de niet-DAEB, onder meer door het mogelijk te maken hiervoor WSW geborgde financiering aan te trekken. Het ministerie is met corporaties in overleg over de financieringsmogelijkheden voor de niet-DAEB met als doel financiële belemmeringen weg te nemen. Wat is de stand van zaken van dit overleg en kan de Kamer op korte termijn voorstellen tegemoet zien, vragen deze leden tot slot.

De geborgde financiering via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is op dit moment alleen mogelijk voor sociale huurwoningen, de DAEB (dienst van algemeen economisch belang). Deze beperking vloeit voort uit de staatssteunregels, en dan met name het EC-Besluit 2009 en het DAEB-Vrijstellingsbesluit 2012. Binnen de huidige Europese regelgeving is het niet mogelijk om staatssteun te verlenen voor woningen die bestemd zijn voor huishoudens met een middeninkomen. Ik verwijs u voor een uitgebreidere toelichting hierover naar eerdere brieven die ik heb gestuurd aan uw Kamer². Ik ben met andere lidstaten en de Europese Commissie in gesprek om meer ruimte te krijgen om staatssteun te kunnen verlenen voor de bouw van woningen die bestemd zijn voor middeninkomens. Deze ruimte is een vereiste om te overwegen WSW in te zetten voor geborgde financiering van niet-DAEB woningen. Dat is echter een langer durend proces en het is belangrijk dat partijen nu aan de slag gaan. Ik heb met corporaties in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) afgesproken dat zij de komende jaren 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen. Dat is een stevige afspraak en geen eenvoudige opgave. Om deze opgave te realiseren wordt onder andere gekeken naar de mogelijkheden van standaardisering van de financiering (Aedes) en van onderlinge borging.

3. Uitvoering, toezicht en handhaving

De leden van de D66-fractie zouden graag uitgebreid toegelicht zien hoe de marktverkenning in de praktijk werkt en welke partijen hierbij betrokken zijn. Deze leden vragen zich af of inzichtelijk gemaakt kan worden hoeveel capaciteit, tijd en middelen de markttoets kost bij zowel de Autoriteit woningcorporaties (Aw), gemeenten, woningcorporaties zelf en eventuele andere partijen. Daarnaast zouden zij graag toegelicht willen

² Kamerstukken 29 453, nr. 553 en Kamerstukken 29 453, nr. 535.

zien hoeveel woningen hier, bij benadering, van gebouwd kunnen worden.

Het is lastig om inzichtelijk te maken hoe de marktverkenning in de praktijk werkt, omdat deze ter vervanging van de markttoets kwam, maar vóór de inwerkingtreding direct is opgeschort. Ik kan wel aangeven hoe de marktverkenning beoogd is. Zo zal een corporatie, nadat de gemeente haar opdracht(en) openbaar heeft gepubliceerd, in haar aanvraag moeten schetsen hoe de voorgenomen niet DAEB-werkzaamheden bijdragen aan haar kerntaak, of ze plaatsvinden in de buurt van corporatiebezit en in hoeverre ze een op de wijk of buurt gerichte functie hebben. In tegenstelling tot de markttoets hoeft de gemeente in het kader van de marktverkenning niet te melden dat zij overweegt de niet-DAEB-werkzaamheden door woningcorporaties te laten oppakken. In plaats daarvan wordt van de woningcorporatie verlangd dat zij een afschrift van de algemene bekendmaking en de verklaring van de gemeente bij de aanvraag voegt. Het is vervolgens aan de gemeente om alle betrokken partijen, zoals marktpartijen, andere woningcorporaties, de borgingsvoorziening (WSW) en de Aw over de uitkomst van de marktverkenning te informeren.

Hoeveel capaciteit, tijd en middelen de markttoets kostte is inzichtelijk gemaakt in het kader van een toets op de regeldruk bij de Wet maatregelen middenhuur.³ Daaruit blijkt dat de regeldruk voor de markttoets € 180.000 aan administratieve lasten voor woningcorporaties betrof, uitgaande van 20 markttoetsen per jaar. De jaarlijkse administratieve lasten voor de marktverkenning zijn 6% lager, dus een daling van € 10.800 per jaar. De Aw heeft aangegeven dat de behandeling van aanvragen arbeidsintensief was, waardoor de administratieve lasten op ca. € 40.000 per jaar uitkwamen. De omvang van de kosten voor gemeenten bleken lastig te bepalen, omdat zij hun projecten na de inwerkingtreding van de marktverkenning op een platform moeten publiceren. In de consultatiereacties op de vereenvoudiging van de markttoets hebben woningcorporaties benadrukt dat er ondanks de grote behoefte aan meer middenhuurwoningen weinig markttoetsen werden georganiseerd. Dat is door de VNG en de G40 bevestigd en was volgens de VNG te wijten aan het tijdrovende karakter van de toets. Over de capaciteit, tijd en middelen die marktpartijen aan de markttoets kwijt waren is niets bekend.

De vraag hoeveel woningen bij benadering gebouwd hadden kunnen worden van de capaciteit, tijd en middelen benodigd zijn voor de markttoets, is niet eenduidig te beantwoorden. Dit is afhankelijk van de keuzes die woningcorporaties en marktpartijen zouden hebben kunnen maken ten aanzien van de kosten per investering, die per partij kunnen verschillen, en van de onrendabele top die voor partijen aanvaardbaar is.

Zij vragen zich daarnaast af of er sinds de opschorting van de markttoets meer woningcorporaties plannen hebben opgevat voor het bouwen van middenhuurwoningen en (sociale) koopwoningen. Zij zouden hier graag een uitgebreide analyse van willen zien.

Sinds de opschorting van de marktverkenning vanaf januari 2021 is er door corporaties twee keer informatie aangeleverd over hun plannen ten aanzien van niet-DAEB (de dPi 2021 en dPi 2022). Uit deze informatie blijkt dat de nieuwbouwplannen van woningcorporaties in de niet-DAEB aanzienlijk zijn toegenomen. Het is op voorhand niet te zeggen in hoeverre deze toename 1-op-1 een gevolg is van de opschorting van de marktverkenning of dat er ook andere oorzaken aan ten grondslag liggen. De evaluatie zal een uitgebreide analyse bevatten over in hoeverre

³ Kamerstukken II, 2018/2019, 35 063, nr. 3.

vastgesteld kan worden wat het effect van de opschorting van de marktverkenning is op de realisatie en planning van middenhuurwoningen.

4. Consultatie

De leden van de VVD-fractie lezen dat de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN), De Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM), Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) en Vastgoed Belang zorgen uiten over het ontstaan van een ongelijk speelveld. Ook in het advies van de Afdeling Advisering van de Raad van State wordt onderstreept dat deze omstandigheden vragen om het belang van toezicht op naleving van de regels om een gelijk speelveld te bewaken. Deze leden vragen de regering om toe te lichten hoe zij erop gaat toezien dat marktpartijen en woningcorporaties op een gelijk speelveld opereren. Wat is er mogelijk met betrekking tot dezelfde financieringsvoorwaarden en (passende) grondprijzen? Hoe gaat de regering erop toezien dat gemeenten grond voor niet-DAEB onder de marktprijs aan corporaties gaan aanbieden, gelet op het feit dat dit als ongeoorloofde staatssteun wordt gezien en dus niet is toegestaan?

Gemeenten moeten gronden voor niet-DAEB marktconform aanbieden (ter voorkomen van staatssteun) en vanwege het Didam-arrest ook via een selectieperiode als er meerdere gegadigden zijn. Dit waarborgt dat er geen gronden voor niet-DAEB aan corporaties worden aangeboden met een grondwaarde die lager is dan marktconform. Ten aanzien van een gelijk speelveld geldt dat woningcorporaties die niet-DAEB willen realiseren, geen gebruik kunnen maken van het geborgde leningen van het WSW met bijbehorend rentevoordeel en dat zij, net als marktpartijen, commerciële financiering moeten aantrekken bij andere financiers. Het vereisen van een marktverkenning of een markttoets specifiek bij woningcorporaties zorgt dus inherent voor een lagere efficiëntie en daarmee voor een hindernis voor deze partijen.

De leden van de D66-fractie vragen zich af waarom er niet voor gekozen is om de marktverkenning in zijn geheel af te schaffen. Deze leden merken op dat er meerdere partijen zijn die hiertoe oproepen, waaronder de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de brancheorganisatie voor woningcorporaties Aedes. Zij vragen zich af of inzichtelijk gemaakt kan worden welke voordelen er zijn voor alle betrokken partijen, van de Aw, tot gemeenten tot woningcorporaties, van het definitief afschaffen van de marktverkenning.

In het coalitieakkoord is eerder afgesproken om de marktverkenning gedurende de hele kabinetsperiode op te schorten. In de Nationale Prestatieafspraken die daarna met woningcorporaties zijn gemaakt is daarover afgesproken de opschorting van de marktverkenning tijdig te evalueren en op basis van die evaluatie te beoordelen of afschaffing noodzakelijk is. Uit de evaluatie zal kunnen worden gehaald welke voordelen of nadelen er zijn voor het definitief afschaffen – of het behouden van – de marktverkenning.

De leden van de BBB-fractie hebben nog een aantal vragen over de geplande evaluatie. Deze leden vragen of er al is gestart met de evaluatie van de opschorting. Ook vragen zij hoe ver de evaluatie is en wanneer (op welke datum) de Kamer hiervan het resultaat ontvangt. Kan deze evaluatie nog voor 31 december 2023 besproken worden, vragen zij.

De evaluatie is inmiddels gestart en het streven is om de resultaten voor het einde van het jaar met uw Kamer te delen. Het is uiteraard aan uw Kamer om te besluiten of en wanneer de evaluatie besproken kan worden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge