

Vergaderjaar 2018–2019

35 036

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

C

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 17 mei 2019

1. Inleiding

De leden van de fracties van CDA, D66, PVV, SP en ChristenUnie dank ik voor hun inbreng. Hun vragen zal ik hierna beantwoorden. Waar de vragen van de leden inhoudelijk overeenkwamen, zijn deze in de beantwoording samengenomen.

2. Aanleiding

De leden van de D66-fractie vragen of het mogelijk is om de bovengrens van middenhuurwoningen regionaal te bepalen, afhankelijk van het feit of er woningschaarste is.

Met de huisvestingsverordening kan een gemeente middenhuurwoningen toewijzen aan een bepaalde doelgroep bij onevenwichtige en onevenredige effecten van schaarste. De gemeente dient in haar verordening te onderbouwen welke woningen qua prijsklasse onder de verordening vallen. Daarmee wordt de bovengrens voor middenhuurwoningen dus lokaal bepaald en kan deze lokaal verschillen. Indien er meerdere gemeenten in een regio in hun huisvestingsverordening de toewijzing van middenhuurwoningen willen reguleren, is het wenselijk dat gemeenten in dezelfde regio een gezamenlijke bovengrens bepalen. In de Huisvestingswet 2014 is daartoe bepaald dat bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening deze wordt afgestemd met het college van burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen¹.

3. Inhoud van het wetsvoorstel

De leden van de D66-fractie vragen waarom er bij de bouw van woningen voor middeninkomens voor de markt belemmeringen zijn die er voor de corporaties niet zijn. Verder willen deze leden graag weten of deze

¹ Artikel 6, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

belemmeringen te maken hebben met de grondprijzen die gemeenten hanteren.

Mijn beeld is dat voor marktpartijen geen specifieke belemmeringen gelden die er voor corporaties niet zijn. Dit wetsvoorstel neemt wel belemmeringen weg om middenhuurwoningen te realiseren door het juist voor corporaties makkelijker te maken middenhuurwoningen te bouwen vanuit hun niet-DAEB tak. Dat gebeurt via een substantiële vereenvoudiging van de markttoets voor corporaties. In het wetsvoorstel wordt onder andere voorgesteld om de niet-DAEB-tak van toegelaten instellingen in een openbare marktverkenning in een gelijk speelveld met marktpartijen mee te laten dingen naar de niet-DAEB-werkzaamheden.

De leden van de D66-fractie willen verder graag vernemen welke garanties er zijn dat de te bouwen woningen ook werkelijk bij de doelgroep terecht komen en dat de gewenste doorstroming door dit wetsvoorstel ook wordt versterkt.

De gemeente kan via een huisvestingsverordening ervoor zorgen dat de in de verordening aangewezen categorieën van woningen worden toegewezen aan de doelgroep. Daarbij kunnen bij schaarste die leidt tot evenwichtige of onrechtvaardige effecten ook middenhuurwoningen worden toegewezen aan een bepaalde doelgroep, bijvoorbeeld woningzoekenden die behoren tot een bepaalde inkomensgroep of woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente of regio. De gemeenteraad kan in de verordening ook bepalen dat doorstromers voorrang krijgen bij de toewijzing van een middenhuurwoning. Daarnaast kunnen er om doorstroming te stimuleren vanuit de sociale sector afspraken gemaakt worden tussen corporaties en marktpartijen om een deel van de woningen te toe te wijzen aan doorstromers, bijvoorbeeld het PAM-initiatief in Amsterdam.

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering kan aangeven in hoeverre gemeenten indien zij een huisvestingsvergunning willen toepassen voor middenhuur ook verplicht zijn om een algeheel systeem van huisvestingsvergunningen toe te passen, dus voor alle (sociale) huurwoningen.

Indien een gemeente gebruik wil maken van de Huisvestingswet 2014 dient er schaarste te bestaan aan een of meer categorieën woonruimte die onevenwichtige en onrechtvaardige effecten heeft. Als die schaarste zich alleen voordoet in middenhuur, dient de gemeente zich in de huisvestingsverordening wat betreft de woonruimteverdeling ook tot die categorie te beperken. Wel kan de schaarste in één categorie woonruimte aanleiding zijn om voor meer categorieën woonruimte regels te stellen in het kader van woningvoorraadbeheer. Immers de gemeente zal willen voorkomen dat in andere categorieën die schaarste ontstaat.

Voorts vernemen de leden van de PVV-fractie graag of, en zo ja, in hoeverre bij toepassing van deze wet de verantwoordelijkheid kan worden belegd bij woningcorporaties. Verder vragen deze leden om nader toe te lichten in hoeverre een gemeente een urgentieregeling kan toepassen bij het toewijzen van woningen aan de in deze wet bedoelde categorie woningzoekenden. Ook willen deze leden weten in hoeverre een dergelijke urgentieregeling ook kan worden opgesteld door toegelaten instellingen (woningcorporaties) of dat dit enkel kan op basis van een specifieke gemeentelijke verordening. Verder vragen deze leden in welke gevallen, onder welke voorwaarden en met welk juridisch kader woningcorporaties (toegelaten instellingen) een wachtlijst kunnen hanteren en woningzoekenden op een wachtlijst urgentie kunnen verlenen. Deze leden willen ook graag weten of een corporatie dit ook kan toepassen zonder een gemeentelijke urgentieregeling.

Er moet schaarste zijn aan een categorie woonruimte die leidt tot onrechtvaardige of onevenwichtige effecten alvorens een huisvestingsverordening kan worden opgesteld. Indien er geen schaarste is aan een categorie woonruimte, is de verdeling van woningen een zaak van de verhuurder, dus ook voor de woningcorporatie wat betreft haar eigen bezit. Woningcorporaties zijn daarbij vrij om aanvullende regels te stellen wat betreft de woningtoewijzing; wettelijk is bepaald welke woningzoekenden in aanmerking komen voor een corporatiewoning en gelden verder toewijzingsregels uit de Woningwet (dat betreft inkomen in relatie tot de huur) voor de woningen die behoren tot de DAEB-tak van de woningcorporatie. De woningcorporaties moeten gemeenten en huurdersorganisaties uitnodigen voor overleg indien de gemeente een gemeentelijke woonvisie heeft vastgesteld waarbij zij aangeven hoe zij een bijdrage willen leveren aan het realiseren van deze visie. Doorgaans resulteert dit in prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. De woningcorporatie kan, met inachtneming van de prestatieafspraken, dus wel bepaalde woningzoekenden voorrang of urgentie geven, bijvoorbeeld zij die hun woning moeten verlaten wegens sloop of renovatie. Het hanteren van een wachtlijst door woningcorporaties is zeer gebruikelijk.

De leden van de PVV-fractie constateren dat sommige gemeenten voor de toepassing van een urgentieregeling uitgaan van gezamenlijke afspraken over woonruimteverdeling tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersoverleg, zonder specifieke categorieën woningzoekenden vast te leggen in een huisvestingsverordening. Deze leden vragen in hoeverre deze gezamenlijke afspraken een voldoende juridische basis vormen voor woningtoewijzing op basis van een urgentieregeling en of een dergelijke afspraak ook kan volstaan voor middenhuur. Tevens vernemen deze leden graag of een dergelijke afspraak kan volstaan om sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan statushouders, zonder dat dit in een huisvestingsverordening specifiek is vastgelegd.

Indien een gemeente bepaalde groepen urgentie wil geven of andere specifieke wensen heeft wat betreft woonruimteverdeling, dient zij een huisvestingsverordening op te stellen. De Huisvestingswet 2014 is wat dat betreft dwingend en uitsluitend: de gemeente mag niet op andere wijze (bijvoorbeeld private afspraken) dergelijke zaken regelen. Wel mag een gemeente in algemene zin afspraken maken met verhuurders en huurdersorganisaties over woonruimteverdeling; doorgaans krijgt dit een plaats in de prestatieafspraken. Die afspraken kunnen dan bijvoorbeeld gaan over de mate van transparantie en over de huisvesting van kwetsbare groepen in het algemeen. Het is vervolgens aan de verhuurder(s) om deze afspraken te concretiseren, zodat voor woningzoekenden duidelijk is waar zij aan toe zijn. Hierbij kunnen woningcorporaties, zoals eerder al aangegeven, specifieke urgente groepen aan wijzen, zoals statushouders.

Er kan zich de situatie voordoen dat er geen gemeentelijke huisvestingsverordening is én dat er tevens geen prestatieafspraken zijn, waar de woningcorporatie zich aan moet houden. Ook in dat geval kan de woningcorporatie bijvoorbeeld voorrang geven aan statushouders, immers het ligt in de rede dat gemeenten wel beleid hebben ten aanzien van het vervullen van de halfjaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Een nadere juridische basis is hiervoor niet noodzakelijk.

Ten slotte, vragen de leden van de PVV-fractie in hoeverre de druk die door huisvesting van statushouders op de lokale woningmarkt ontstaat – en daarmee ook doorwerkt op de middenhuur – door gemeenten kan worden opgevoerd als een factor die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten.

Het aantonen van schaarste aan een of meer categorieën woonruimte gebeurt meestal door onderzoek naar slagingskansen, wacht- en zoektijden. Daarbij wordt tevens in beeld gebracht welke groepen op welke huisvesting zijn aangewezen. Statushouders zijn over het algemeen aangewezen op de sociale huurwoningvoorraad. Aangezien elke gemeente elk half jaar een taakstelling voor de huisvesting van statushouders krijgt opgelegd, dient de gemeente hier rekening mee te houden. In hoeverre dat een effect heeft of kan hebben op de middenhuur is onduidelijk aangezien het voor deze categorie woningen andere inkomensgroepen betreft.

De leden van de SP-fractie en de ChristenUnie-fractie vernemen graag hoe de regering uitvoering gaat geven aan de motie van het Tweede Kamerlid Ronnes c.s.², waarin de regering wordt verzocht regelgeving voor te bereiden over «een (vergaande) vrijstelling van de markttoets voor corporaties». De leden de ChristenUnie-fractie vragen daarbij specifiek naar de wijze waarop de algemene maatregel van bestuur zal worden ingevuld en op welke termijn deze zal worden vastgesteld. Op dit moment ben ik bezig met het verder uitwerken van wijzigingen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting op basis van de wijzigingen in het voorliggende wetsvoorstel. Daarin geef ik uitvoering aan de door u aangehaalde motie Ronnes. Daarbij zoek ik de balans met de eveneens aangenomen motie Van Eijs,³ waarin de regering wordt verzocht om het gelijke speelveld tussen woningcorporaties en marktpartijen bij het realiseren van middenhuur te borgen. Hiermee kom ik ook tegemoet aan het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State inzake het gelijk speelveld voor marktpartijen. Ik verwacht de voorgenomen aanpassingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting rond de zomer in consultatie te brengen en het vervolgens ter voorhang aan te kunnen bieden aan beide Kamers der Staten-Generaal.

Voorts vragen de leden van de ChristenUnie-fractie of gemeenten op dit moment volledig gebruikmaken van het instrumentarium dat zij tot hun beschikking hebben om woningen in het middeldure huursegment te realiseren. Deze leden vernemen graag of het instrumentarium voldoende mogelijkheden biedt en of dit ook voluit benut wordt. Tevens vragen deze leden of er nog mogelijkheden zijn binnen het bestaande instrumentarium die onder de aandacht van gemeenten gebracht moeten worden. Ook willen deze leden graag weten hoe de regering gemeenten aanmoedigt om hier gebruik van te maken.

Gemeenten hebben een breed spectrum aan mogelijkheden om te sturen op het middenhuursegment. Van veel van deze instrumenten, zoals het maken van private afspraken of het inzetten van het bestemmingsplan, maken gemeenten al gebruik. Een overzicht van het bestaande gemeentelijk instrumentarium is ook te vinden in de factsheet «Gemeentelijk instrumentarium» die onder andere op de website van de VNG te vinden is⁴. Mede op verzoek van het lid Dik-Faber wordt deze factsheet geactualiseerd op het onderwerp hoe gemeenten voor een periode langer dan 10 jaar afspraken kunnen maken over middenhuur.

In het Regeerakkoord is afgesproken dat het van belang is dat de mogelijkheden van gemeenten om in te zetten op middenhuur ten volle moeten worden benut. Over het inzetten van de huisvestingsverordening bestaat bij gemeenten nog veel onduidelijkheid. Deze onduidelijkheid is mede de aanleiding om met dit wetsvoorstel de Huisvestingswet 2014 te

² Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 26.

³ Kamerstukken II 2018–2019, 35 036, nr. 23.

⁴ <https://vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/woonbeleid/publicaties/gemeentelijk-instrumentarium-middenhuur>.

verduidelijken, waardoor gemeenten dit instrument makkelijker kunnen gebruiken.

De leden van de ChristenUnie-fractie of, en zo ja, welke rol er voor de provincies is. Deze leden denken hierbij bijvoorbeeld aan het instrument dat de provincie Utrecht gebruikt, de *rode contour*, en de invloed die dit uitoefent op de lokale woningmarkt.

Provincies zijn medeverantwoordelijk voor het ruimtelijke beleid. In de structuurvisies van de provincies kunnen gebieden worden aangewezen waar geen of slechts onder beperkte voorwaarden woningbouw kan plaatsvinden. Dat speelt met name in gebieden die nu nog niet voor wonen bestemd zijn. Wanneer er weinig of geen nieuwe locaties voor woningbouw zijn in bepaalde gemeenten, kan de provincie nieuwe locaties buiten de rode contouren aanwijzen waar woningbouw kan plaatsvinden, zodat kan worden voldaan aan de vraag naar (middenhuur)woningen.

Ten slotte, vragen de leden van de ChristenUnie-fractie of en hoe de regering gemeenten proactief aanspreekt op de extra mogelijkheden die zij verkrijgen door deze wetswijziging.

Samen met de VNG heb ik de factsheet gemeentelijk instrumentarium middenhuur gemaakt waarin de verschillende instrumenten die de gemeente kan inzetten rondom middenhuur staan. Hierin wordt ook ingegaan op de mogelijkheid om de huisvestingsverordening in te zetten voor het toewijzen van middenhuurwoningen. Deze factsheet is te vinden op de website van de VNG en de website www.woningmarktbeleid.nl en wordt geactualiseerd zoals hierboven aangegeven.

Om betrokken partijen te informeren over de vereenvoudiging van de markttoets – specifiek het nieuwe platform marktverkenning – werk ik samen met de VNG, Aedes, marktpartijen aan een handreiking. Daarin zal opgenomen worden welke stappen de gemeente moet doorlopen met de vereenvoudigde markttoets en een format om middenhuurprojecten op dit platform te plaatsen.

Verder wordt in de meeste woondeals aandacht besteed aan het bevorderen van meer middenhuurwoningen en waar mogelijk leg ik dit vast in concrete afspraken met gemeenten.

4. Verhouding tot hoger recht

De leden van de CDA-fractie vragen hoe wordt verzekerd dat deze woningen in het middensegment door eventuele huurstijgingen betaalbaar blijven voor de in de huisvestingsverordening aangewezen categorie huurders.

De huisvestingsverordening is bedoeld voor het toewijzen van woningen aan een specifieke doelgroep. Voor het betaalbaar houden van de woningen werk ik, zoals beschreven in de brief aan uw Kamer van november 2018⁵, momenteel de noodknop uit. De noodknop gaat excessieve huren in de vrije sector tegen door een maximum te stellen aan de huurprijs. Dit gebeurt via een percentage van de WOZ-waarde. Op dit moment lopen twee onderzoeken naar de vormgeving en de effecten van een dergelijke noodknop. Voor de zomer informeer ik u over de verdere uitwerking van de noodknop.

⁵ Kamerstuk II 2018/19, 32 847, nr. 440.

5. Uitvoering, toezicht en handhaving

De leden van de ChristenUnie-fractie vernemen graag of het reeds mogelijk is om een inschatting te maken van de gevolgen van deze wet voor de inzet van de Autoriteit Woningcorporaties, en zo nee, wanneer de regering verwacht hier meer over te kunnen meedelen.

Zoals beschreven in de memorie van toelichting van het wetsvoorstel heeft de Autoriteit woningcorporaties opgemerkt dat de vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure ertoe kan leiden dat het aantal aanvragen toeneemt. Daar staat tegenover dat met de vereenvoudiging van de markttoets het in minder situaties noodzakelijk is dat een goedkeuringsprocedure bij de Autoriteit woningcorporaties wordt doorlopen. Daarnaast resulteert het laten vervallen van enkele overbodige procedurestappen en het vervallen van de rendementseis op projectniveau dat naar minder elementen gekeken hoeft te worden in de goedkeuringsprocedure zelf. Het is daarom niet mogelijk een inschatting te maken van de gevolgen voor de inzet van de Autoriteit woningcorporaties.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren