

Vergaderjaar 2019–2020

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

27 926

Huurbeleid

Nr. 677

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 juli 2020

Prettig wonen is meer dan een dak boven het hoofd. Het vraagt ook om een woning van goede kwaliteit en een fijne omgeving. Woningcorporaties leveren hierin een onmisbare bijdrage. Zij zorgen voor betaalbare huurwoningen in leefbare wijken voor mensen met een lager inkomen. Juist voor deze groep mensen is het niet altijd vanzelfsprekend om geschikte huisvesting te vinden op de woningmarkt. Om ervoor te zorgen dat woningcorporaties dit zo goed mogelijk kunnen blijven doen, is passende en toekomstbestendige regelgeving noodzakelijk.

Op basis van de uitkomsten van de evaluatie van de herziene Woningwet heb ik uw Kamer in de brief van 22 februari 2019¹ geïnformeerd over mijn beleidsvoornemens. Conclusie van deze evaluatie was dat de hoofddoelen van de wet zoals die in juli 2015 in werking is getreden worden bereikt en dat grote stelselwijzigingen niet nodig zijn, maar de werking van de wet wel verder kan worden verbeterd. De wijzigingen zijn daarom zo veel mogelijk gericht op verbeteringen binnen het bestaande stelsel. Dat is gunstig voor lokale partijen zodat deze zich kunnen toeleggen op hun maatschappelijke opgaven in plaats van het implementeren van nieuwe regelgeving en waarborgt een redelijke balans tussen regulering en ruimte voor andere marktpartijen.

In die brief heb ik ook aangekondigd samen met de sectorpartijen een informatietraject te starten om de werking van de wet in de praktijk te verbeteren door lokale samenwerking te versterken en het gebruik van de ruimte voor lokaal maatwerk te stimuleren. Ook ben ik ingegaan op de doorontwikkeling van het toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en wat de voorgenomen wijzigingen betekenen voor de rol van de toezichthouder.

In deze brief ga ik op deze drie onderwerpen in. Ik licht toe op welke wijze een aantal toezeggingen in wetgeving is uitgewerkt en schets aan de hand

¹ Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470

daarvan hoe de beleidsvoornemens uit voorgenoemde brief in wetgeving uitgewerkt worden. Daarnaast ga ik in deze brief in op de beleidsregels die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) opstelt naar aanleiding van de voorgenomen wijzigingen, alsmede op de stand van zaken van het informatietraject.

Toezeggingen ten aanzien van het wetsvoorstel

Naar aanleiding van de uitkomsten uit de evaluatie van de Woningwet is het bij u ingediende wetsvoorstel tot wijziging van die wet tot stand gekomen.² Het richt zich op het verbeteren van de werking en het vergroten van de toekomstbestendigheid van de wet door meer ruimte te bieden voor lokaal maatwerk door corporaties en andere betrokkenen, ruimte voor meer risicogericht toezicht op corporaties en het beperken van administratieve lasten. Langs deze doelen heb ik op verschillende onderwerpen toezeggingen³ aan uw Kamer gedaan over aanpassingen in de regelgeving, waar ik hier kort op inga.

Zoals ik uw Kamer heb toegezegd⁴, wordt er meer ruimte voor lokaal maatwerk geboden door de wet meer naar principes in te richten. Zo wordt de slagkracht van corporaties op leefbaarheid vergroot door het schrappen van het maximale bedrag voor leefbaarheidsuitgaven per woning en het schrappen van het verbod om leefbaarheidsactiviteiten uit te voeren zonder dat hierover prestatieafspraken zijn gesloten. Daarnaast krijgen corporaties, gemeenten en huurders meer vrijheid om het proces van prestatieafspraken in te richten op een wijze die het best bij de lokale context past. Daarbij kunnen ook andere partijen betrokken worden, zoals onderwijsinstellingen of de door de commissie Bos genoemde welzijnsorganisaties en zorgaanbieders.⁵ Ook wordt het verplichte vooroverleg over het activiteitenoverzicht tussen huurdersorganisaties en woningcorporaties omgezet naar een tripartiet overleg met de gemeente om een disbalans in de lokale driehoek te voorkomen.⁶ In de nog volgende wijziging van het BTIV zal een aantal belemmerende dubbele voorwaarden rond maatschappelijk vastgoed worden weggenomen.

Daarnaast heb ik uw Kamer toegezegd te kijken naar de mogelijkheden en belemmeringen in de Woningwet voor de verduurzaming en voorgenomen wetswijziging aan uw Kamer te zenden.⁷ De ruimte voor verduurzaming wordt in het wetsvoorstel geregeld door corporaties dezelfde mogelijkheden voor verduurzaming van hun bezit te geven als andere vastgoedeigenaren. Het gaat bijvoorbeeld om het direct aan het net leveren van door zonnepanelen op corporatiebezit opgewekte stroom. Bij gespikkeld bezit en gemengde complexen mogen corporaties de andere eigenaren ontzorgen door de overheadkosten te dragen, zoals de

² Hiermee is voldaan aan de toezegging tijdens het debat over het klimaatakkoord op 20/02/2020 om het wetsvoorstel voor aanpassing van de Woningwet rond de zomer aan de Tweede Kamer te sturen.

³ Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 517

⁴ Toezegging om het wetsvoorstel van maatregelen die voortvloeien uit de evaluatie van de herziene Woningwet voortvloeien voor de zomer van 2020 naar de Tweede Kamer te sturen uit de brief brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie Woningwet (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 517)

⁵ Kamerstukken 31 765 en 34 104, nr. 475

⁶ Hiermee is voldaan aan de toezegging om de dubbeling met de overlegwet weg te nemen uit de Tweede Kamer te sturen uit de brief brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie Woningwet (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 517).

⁷ Hiermee is voldaan aan de toezegging in de beantwoording van vragen over de brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie Woningwet (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 517) om voorgenomen wetswijziging op het gebied van verduurzaming voor de zomer van 2020 aan de Tweede Kamer te sturen. Daarnaast wordt hiermee gehoor gegeven aan de oproep de toegang tot de SDE++ voor toegelaten instellingen te vergroten (Kamerstuk 32 813, nr. 529).

gemeenschappelijke vergunningaanvraag, het technisch ontwerp of (andere) projectkosten. Dit kan helpen uitstel of afstel van verduurzamingsinvesteringen in dergelijke situaties te voorkomen.

Met het oog op de toekomstbestendigheid van de wet wordt het mogelijk om onder voorwaarden te experimenteren op het niveau van de wet, met als doel om proefondervindelijk tot betere regelgeving te komen. Hierdoor kan beter ingespeeld worden op toekomstige ontwikkelingen die nu nog niet voorzien worden. Door middel van experimenten kan vastgesteld worden of een bepaalde aanpassing van de wetgeving het gewenste effect heeft. De lering die daaruit getrokken wordt leidt tot bestendigere regelgeving.

Beleidsregels Autoriteit woningcorporaties

Het wetsvoorstel biedt meer ruimte voor risicogerichte invulling van toezicht en vergunningverlening, en het meewegen van de lokale context in het oordeel van de Aw⁸. Dit komt maatwerk ten goede en geeft flexibiliteit in veranderende omstandigheden, maar vraagt ook van de Aw daarop afgestemde beleidsregels. Door middel van heldere beoordelings- en toetsingskaders wordt duidelijkheid verschaft aan woningcorporaties over de wijze waarop de Aw doorgaans gebruik zal maken van haar bevoegdheden. Een beleidsregel kan namelijk de mogelijkheid bieden om van algemene kaders af te wijken als een specifieke praktijksituatie daarom vraagt. Bijvoorbeeld omdat het volkshuisvestelijk belang ermee gediend is en een afwijking geen of slechts geringe risico's met zich meebrengt. Op deze wijze kan maatwerk geleverd worden.

De Aw is reeds gestart om op belangrijke onderdelen waar ruimte ontstaat voorstellen te formuleren voor invulling van de beleidsregels. Als in de wet ruimte wordt geboden om de context van de corporatie mee te wegen, wordt dit door de Aw meegenomen. Bij het opstellen betreft de Aw diverse partijen uit te sector, waaronder Aedes, VTW, VNG en de Woonbond. Daarmee kunnen relevante inzichten uit de praktijk de vormgeving van de beleidsregels voeden. Streven is om de beleidsregels kenbaar te maken voordat het wetsvoorstel in werking treedt. Daarmee draagt de Aw bij aan een soepele inwerkingtreding van de wet. Voor de betrokkenen in de corporatiesector geldt dan dat zij zowel kennis kunnen nemen van de gewijzigde wetgeving, als van de wijze waarop de Aw daaraan invulling zal geven. De beleidsregels worden in de Staatscourant en op de website van de Aw gepubliceerd.

Informatietraject

Zoals in mijn brief van 22 februari 2019 is aangegeven, krijgt de beweging naar meer op principes ingerichte regelgeving niet alleen in juridische zin gestalte. Hoewel met de aanpassing van de Woningwet de ruimte voor lokaal maatwerk wordt vergroot, is betere en meer gerichte informatievoorziening, communicatie en praktijk-ontwikkeling over de ruimte die de Woningwet al biedt en over de (voorgenomen) wijzigingen ook van belang.

Naar aanleiding van deze constatering ben ik met de VNG, Aedes, Woonbond, Vastgoed Belang, IVBN, VTW en de Aw een omvangrijk informatietraject gestart. Gezamenlijk is een aantal prioriteiten benoemd. Zo werk ik met de Woonbond, AEDES en VNG aan het stimuleren van

⁸ Hiermee wordt voldaan aan de toezegging in de brief van 22 februari 2019 (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 517) om de wetsvoorstellen die beogen in de regelgeving meer afwegingsruimte te geven aan de toezichthouder aan de Tweede Kamer te sturen.

lokale samenwerking en het maken van prestatieafspraken. Dit doe ik bijvoorbeeld op het gebied van wonen en zorg en van leefbaarheid. De rol van corporaties op deze terreinen wordt steeds belangrijker, ook omdat zij steeds meer te maken krijgen met de huisvesting van kwetsbare groepen. Woningcorporaties dragen bij aan leefbaarheid door het differentiëren van de woningvoorraad in de wijken alsmede door investeringen in sociaal beheer. De voorgestelde wijzigingen in de Woningwet op onder meer het gebied van leefbaarheid zorgen ervoor dat de ruimte voor lokaal maatwerk wordt vergroot. Zo zal ik het organiseren of (financieel) ondersteunen van kleinschalige activiteiten gericht op ontmoeting tussen bewoners toestaan om zo een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid. Maar om echt iets op te lossen is de inzet van alle partijen nodig, waaronder gemeenten, politie en zorg- en welzijnspartijen.

Via het informatietraject wordt deze samenwerking gestimuleerd. Bijvoorbeeld door in het dossier leefbaarheid op www.woningmarktbeleid.nl goede praktijkvoorbeelden te verschaffen van samenwerkingsconvenanten tussen partijen op het gebied van woonoverlast. In de update van de handreiking prestatieafspraken, die begin volgend jaar zal worden gepubliceerd, worden onder andere de rol van zorgpartijen en de wederkerigheid van de afspraken benadrukt. Verder worden online themamagazines ontwikkeld en wil ik met de Woonbond, AEDES en VNG in de eerste helft van 2021 een congres over lokale samenwerking organiseren als de beperkingen rondom corona dit toelaten. Ook worden alle actuele prestatieafspraken op www.prestatie.opkaart.nl geplaatst. Als inspiratiebron, maar ook zodat overzichtelijk is wie met wie waarover afspraken maakt.

Andere prioriteiten in het informatietraject zijn: het ontwikkelen van een kennisbank zodat informatie over alle aspecten uit de Woningwet actueel en goed vindbaar is, het geven van uitgebreide uitleg over het toewijzen van woningen en een meerjarige inzet samen met de Woonbond en Platform 31 op ondersteuning en versterking van huurdersorganisaties. De eerste resultaten van het informatietraject zijn al zichtbaar op de website www.woningmarktbeleid.nl. Hier staat nieuwe informatie over lokale samenwerking, het werkdomein van corporaties en het toewijzen van woningen.

Tot slot

In deze brief heb ik de uitwerking van de beleidsvoornemens naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet geschetst. Door middel van het wetsvoorstel, de beleidsregels en het informatietraject zorg ik ervoor dat woningcorporaties beter in staat gesteld worden om mensen met een smalle beurs te huisvesten in betaalbare en goede woningen en leefbare wijken. In de praktijk zullen lokale partijen profijt hebben van de extra ruimte om meer maatwerk toe te passen met risicogericht toezicht en minder administratieve lasten. Ik ga graag met uw Kamer in gesprek over het wetsvoorstel en de daarmee samenhangende trajecten.

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