

Vergaderjaar 2021–2022

35 518

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet)

I

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 december 2021

Iedereen in Nederland moet prettig kunnen wonen in een fijne leefomgeving. 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.

In deze brief ga ik in op de inwerkingtreding op 1 januari 2022 van de gewijzigde Woningwet en onderliggende regelgeving naar aanleiding van de evaluatie. Ik ga daarbij in op de uitwerking van de hardheidsclausule en de experimenteerbepaling en licht de stand van zaken van het informatietraject toe. Daarnaast ga ik in op de motie Azarkan over verkoopregels voor de verkoop van sociale huurwoningen.

Inwerkingtreding gewijzigde Woningwet na evaluatie

Per 1 januari 2022 treedt de gewijzigde Woningwet naar aanleiding van de evaluatie in werking, samen met de daaraan gekoppelde wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen 2015 (RTIV).¹

In de gewijzigde Woningwet wordt meer ruimte geboden voor lokaal maatwerk en risicogericht toezicht, en worden de administratieve lasten zoveel mogelijk beperkt. Waar mogelijk is de wet meer ingericht op wettelijke principes en uitgangspunten. Hiertoe zijn onnodige detailregels

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

geschrapt, is de stapeling aan dubbele waarborgen weggenomen en zijn de regels op diverse onderdelen vereenvoudigd en verduidelijkt.

Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in het vervallen van het maximumbedrag voor leefbaarheidsuitgaven en verruiming van de mogelijkheden voor verduurzaming van het eigen bezit en het bieden van ontzorging aan andere eigenaren bij verduurzaming in gemengde complexen en rijtjeshuizen. Verder zijn de regels voor passend toewijzen gewijzigd om woningzoekenden, in het bijzonder ouderen, beter in staat te stellen een passende woning te vinden. Met de opschorting van de markttoets per 1 januari 2021 voor een periode van drie jaar krijgen woningcorporaties meer ruimte om te investeren in middenhuurwoningen. De effecten van de tijdelijke opschorting zullen na drie jaar worden geëvalueerd.

De discretionaire ruimte die door de aanpassingen in de wet in het toezicht ontstaat heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) op verschillende onderwerpen nader uitgewerkt in beleidsregels.² De beleidsregels treden net als de gewijzigde wet- en regelgeving per 1 januari 2022 in werking. Daarmee draagt de Aw bij aan een soepele inwerkingtreding van de wet. De beleidsregels zijn onlangs in de Staatscourant gepubliceerd en daarnaast op de website van de Aw geplaatst.

Hardheidsclausule en experimenteerbepaling

Met het oog op de toekomstbestendigheid van de wet treden per 1 januari 2022 een nieuwe hardheidsclausule en experimenteerbepaling in werking, op basis waarvan afgeweken kan worden van (een deel van) de bepalingen van de Woningwet en onderliggende regelgeving. Dit bevordert de flexibiliteit en voorkomt een (te) rigide werking van de wet- en regelgeving.

Experimenteerbepaling

In de afgelopen jaren hebben zich ontwikkelingen op de woningmarkt voorgedaan die invloed hebben op het werk dat woningcorporaties nu en in de toekomst doen. Het is niet altijd mogelijk de gevolgen van deze ontwikkelingen op voorhand in te schatten, met als gevolg dat hier in de regelgeving mogelijk onvoldoende in is voorzien. Dit is de reden voor invoering van een experimenteerbepaling (artikel 61u), waarmee het op verzoek vanuit de corporatiesector mogelijk is om af te wijken van enkele bepalingen over wooncoöperaties en toegelaten instellingen (hoofdstuk IIIa en IV) in de Woningwet. Hiermee kan beter worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. Het doel van dit artikel is om proefondervindelijk tot betere regelgeving te komen en niet om de regelgeving in een specifieke casus buiten werking te stellen.

De experimenteerbepaling kent diverse randvoorwaarden. Experimenten kennen een maximumlooptijd van vijf jaar en moeten duidelijk afgebakend zijn in doel, duur en reikwijdte. Hierbij speelt mee of en zo ja, binnen welke termijn de effecten van het experiment meetbaar zijn. Bij het vormen van een experiment zal duidelijk gemaakt moeten worden dat het inderdaad kan bijdragen aan betere regelgeving in het belang van de volkshuisvesting. Ook moet aan een experiment een aanzienlijk deel of specifieke groep corporaties meedoen, omdat aanpassing van de wet- en regelgeving de sector als geheel en niet slechts een individueel geval moet dienen. Daarnaast moet onder meer worden gekeken naar aspecten als rechtsgelijkheid en rechtszekerheid en zal worden bezien hoe het experiment zich verhoudt tot de Europeesrechtelijke kaders. De Aw zal om

² Kamerstukken II, 2020/2021, 32 847, nr. 677.

een zienswijze worden gevraagd waarin zij toezichtsaspecten naar voren kan brengen, zoals governance-vraagstukken of randvoorwaarden bij de financiële houdbaarheid van een experiment. Experimenten worden bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld. Na afloop worden experimenten geëvalueerd en zal worden bepaald of aanpassing van wet- en regelgeving wenselijk is. Hierover zal ik rapporteren aan de Tweede Kamer.

Hardheidsclausule

Bij de behandeling van het wetsvoorstel is per amendement een hardheidsclausule ingevoerd waarmee kan worden afgeweken van de bepalingen in de wet over wooncoöperaties en toegelaten instellingen (hoofdstuk IIIa en IV)³ In tegenstelling tot de experimenteerbepaling is de hardheidsclausule niet bedoeld om bij algemene uitzondering van wet- en regelgeving af te kunnen wijken, maar om eenmalig bij hoge uitzondering en voor bepaalde en specifieke gevallen een onderdeel van de wet- en regelgeving buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken. Het gaat in dit verband om situaties die ontstaan als gevolg van een strikte toepassing van wet- en regelgeving, waarbij onbillijke negatieve gevolgen van overwegende aard optreden. Dat is een omstandigheid die de wetgever niet voorzien heeft, maar die wel tot een uitzondering van de wet zou moeten leiden. Het kan daarnaast gaan om een situatie waarin een strikte toepassing van de wet- en regelgeving het belang van de volkshuisvesting minder goed dient. Ook in die situatie zal de hardheidsclausule zeer terughoudendheid worden toegepast. Situaties die bewust begrensd of aan voorwaarden verbonden zijn vallen buiten de reikwijdte van dit artikel.

Alvorens de hardheidsclausule toe te passen, zullen BZK en de Aw met elkaar in gesprek treden en waar nodig informatie uitwisselen. Daarbij kan de Aw toezichtsaspecten naar voren brengen, zoals governance-vraagstukken of financiële randvoorwaarden. Over de exacte procedure voor toepassing van de hardheidsclausule zal vanuit BZK en de Aw richting de sector meer gedetailleerde informatie worden geboden. Wanneer de toepassing van de hardheidsclausule voor bepaalde gevallen voldoende uitgekristalliseerd is en staand beleid is geworden, zal ik dit beleid in een beleidsregel neerleggen. Ook kan dergelijk staand beleid op enig moment – indien nodig – uitmonden in aanpassing van de regelgeving. Gezien de ruimte die met de wijziging van de Woningwet reeds wordt geboden voor lokaal maatwerk en risicogericht toezicht, is de verwachting dat de hardheidsclausule slechts zeer beperkt toegepast zal worden. Ik zal jaarlijks verslag uitbrengen aan de Tweede Kamer over de toepassing van de hardheidsclausule.

Informatietraject Woningwet

In mijn brief van 6 juli 2020 ben ik ingegaan op het belang van goede informatievoorziening over de Woningwet. Om gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties en andere partijen te ondersteunen bij het benutten van de ruimte die de aangepaste Woningwet biedt voor de lokale samenwerking is het Informatietraject Woningwet opgezet in samenwerking met onder andere Aedes, de Woonbond, de Aw en VNG. In het kader van het Informatietraject zijn de afgelopen maanden vooruitlopend op de inwerkingtreding van de aangepaste Woningwet al de nodige acties ingezet om partijen te informeren over de nieuwe mogelijkheden die de wet biedt. De website www.woningmarktbeleid.nl is uitgebreid met uitleg over corporatieregelgeving, er is een nieuwe handreiking prestatieaf-

³ Kamerstukken 2020/2021, 35 517, nr. 51.

spraken gemaakt en er zijn online magazines opgesteld over onderwerpen als nieuwbouw, leefbaarheid en wonen met zorg met daarin veel praktijkvoorbeelden. Ten behoeve van het stimuleren van de lokale samenwerking is daarnaast in samenwerking met Platform 31 een ideeënbank gelanceerd met voorbeelden uit prestatieafspraken. Deze voorbeelden kunnen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties gebruiken bij het maken van prestatieafspraken. Ten slotte is in mei 2021 samen met de VNG, Aedes, de Woonbond een online-congres georganiseerd om partijen te inspireren.

De komende maanden wordt de focus gelegd op het geven van informatie over de concrete wijzigingen in de Woningwet per 1 januari 2022. Er worden gedetailleerde handreikingen gemaakt met informatie over diverse onderwerpen uit de Woningwet en onderliggende regelgeving zoals over passend toewijzen en maatschappelijk vastgoed. Bij al deze acties werken ik nauw samen met alle betrokken stakeholders zodat de informatie tegemoetkomt aan de behoeften van alle betrokkenen. Daarmee geef ik invulling aan mijn toezegging van 16 maart jl. bij de behandeling in de Eerste Kamer van verschillende wetsvoorstellen rond het huurbeleid om in overleg met de VNG te polsen of gemeenten behoefte hebben aan een handleiding om in de praktijk met woningcorporaties maatwerk te kunnen bieden in de woningmarkt (T03194). Bijzondere aandacht is er verder voor de samenwerking tussen woningcorporaties en huurdersorganisaties. Samen met de Woonbond, Aedes en Platform31 worden praktijklabs ontwikkeld waarbij huurdersorganisaties en woningcorporaties gezamenlijk werken aan het verbeteren van hun samenwerking en versterking van huurdersorganisaties.

Verkoopregels

Met de motie Azarkan (Kamerstuk 35 925, nr. 51) heeft de Tweede Kamer verzocht om de verkoopregels in het BTIV met spoed te evalueren en zo nodig met spoed aan te passen om prijsopdrijving en verlies van woningen in het betaalbare segment te voorkomen.⁴

De verkoop van vastgoed is onderdeel van de normale bedrijfsvoering van een woningcorporatie. Woningcorporaties verkopen hun woningen om een gevarieerder aanbod van woningen in een wijk te realiseren, om de vastgoedportefeuille in lijn te brengen met de (toekomstige) volkshuisvestelijke opgave en wensen van de doelgroep of om extra middelen te genereren voor nieuwe investeringen. De meeste woningen die corporaties verkopen worden verkocht aan huishoudens die daar zelf gaan wonen. Deze huishoudens, vaak met een lager of middeninkomen, kunnen daardoor een start maken op de koopmarkt. In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel woningen sinds 2015 verkocht zijn aan eigenaar-bewoners (huishoudens die daar zelf gaan wonen, waaronder huurders), beleggers en aan andere corporaties.

Tabel – verkopen naar type koper

	Belegger	Eigenaar-bewoner	Corporatie	Totaal
2015	7.206	17.709	3.815	28.730
2016	3.429	13.540	3.023	19.992
2017	4.348	10.683	789	15.820
2018	2.601	8.502	3.550	14.653
2019	1.241	7.541	1.749	10.530
2020	1.731	6.081	7.106	14.918

⁴ Kamerstukken 2020/2021, 35 925, nr. 51.

Verkopen door corporaties aan zittende huurders en andere particulieren die zelf in de woning willen gaan wonen zijn beperkt gereguleerd. Daarentegen zijn verkopen aan particuliere verhuurders of andere marktpartijen juist streng gereguleerd om de weglek van maatschappelijk vermogen te voorkomen en een sociale voorraad van voldoende omvang te behouden. Wanneer een corporatie één of meer woningen wil verkopen aan een particuliere verhuurder of andere marktpartij gelden hiervoor strikte voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat over de verkoop afspraken moeten zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken maken woningcorporaties samen met huurdersorganisaties en gemeenten op lokaal niveau afspraken over zaken als verkoop en huurontwikkeling.⁵ Dat doen zij aan de hand van de situatie op de lokale woningmarkt en met het oog op een sociale voorraad van gewenste grootte, prijs en samenstelling. Daarbij kunnen zij gezamenlijk besluiten in hoeverre verkoop wenselijk is. Voordat de Aw goedkeuring geeft op een verkoop aan een particuliere verhuurder of een andere marktpartij zijn dan ook zienswijzen nodig van de gemeente en vaak ook de betrokken huurdersorganisatie. De Aw volgt in de regel de zienswijzen.

In de brede evaluatie van de Woningwet in 2018 zijn ook de verkoopregels tegen het licht gehouden. Daarbij zijn geen signalen naar voren gekomen dat de verkoopregels op dit moment ongewenste effecten hebben op het behoud van een sociale huurvoorraad van gewenste omvang. De verkoopregels zijn als gevolg van de evaluatie op dat vlak daarom niet aangepast. Ook de cijfers over verkopen door corporaties laten niet zien dat er de laatste jaren een versnelling plaatsvindt van het aantal verkopen door corporaties aan particuliere verhuurders of andere marktpartijen. Sterker nog, het aantal verkopen aan particuliere verhuurders of marktpartijen lag in 2019 en 2020 aanzienlijk lager dan in de jaren daarvoor. Hoewel in 2020 een lichte stijging waar te nemen is van het totaal aantal verkopen door corporaties, is deze stijging toe te schrijven aan de verkoop van bezit door Vestia in onder meer een aantal maatwerkgemeenten. Hierover heb ik de Tweede Kamer eerder geïnformeerd.⁶

Ik zie de motie Azarkan in het licht van de uitgevoerde evaluatie en het dalend aantal verkopen de afgelopen jaren dan ook als ondersteuning om de verkoopregels niet te versoepelen en als aanmoediging aan lokale partijen om terughoudend om te gaan met verkopen van sociale huurwoningen aan particuliere verhuurders of andere marktpartijen.

Tot slot

Met de inwerkingtreding van de aangepaste Woningwet en de onderliggende regelgeving is een langjarig traject afgerond dat erop gericht is corporaties beter in staat te stellen om mensen met een smalle beurs te huisvesten in betaalbare en goede woningen in leefbare wijken. Ik ben alle betrokken partijen dankbaar voor hun bijdrage hieraan, en heb er vertrouwen in dat zij in goede samenwerking met het Ministerie van BZK de komende jaren veel profijt gaan hebben van de nieuwe ruimte en mogelijkheden die de wet biedt.

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

⁵ Kamerstukken 2020/2021, D20848.

⁶ Kamerstukken II 2020/2021, 29 453, nr. 539.