

Retouradres: Postbus 16228 2500 BE Den Haag

Aan de minister van Binnenlandse Zaken  
en Koninkrijksrelaties  
Mevrouw drs. K.H. Ollongren  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Datum  
11 april 2018

Onderwerp  
Wet maatregelen  
middenhuur

Uw kenmerk

Ons kenmerk  
MvH/RvZ/RS/Iva/  
ATR0152/2018-U049

Bijlage(n)

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 13 maart 2018 heeft u het voorstel voor de Wet maatregelen middenhuur aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) aangeboden voor toetsing. Het wetsvoorstel omvat wijzigingen van de Woningwet en van de Huisvestingswet 2014. Deze wijzigingen zijn gericht op het wegnemen van belemmeringen die een snelle realisatie van meer middenhuurwoningen op lokaal niveau in de weg staan.

De voorgestelde wijziging van de Woningwet heeft betrekking op het vereenvoudigen van de markttoets voor woningcorporaties (toegelaten instellingen volkshuisvesting). De voorgestelde wijziging van de Huisvestingswet 2014 verduidelijkt dat gemeenten ook de huisvestingsverordening kunnen benutten om woningen in het middenhuurswegment toe te wijzen.

De voorgestelde wijzigingen volgen op de verkenning en adviezen van de Samenwerkingstafel middenhuur.<sup>1</sup> Uit dit overleg volgde onder andere de aanbeveling om belemmeringen weg te nemen in de goedkeuringsprocedure voor nieuwe werkzaamheden door toegelaten instellingen, buiten de eigen kerntaak. Ook volgde uit de Samenwerkingstafel de aanbeveling om onduidelijkheden weg te nemen over de inzet van de gemeentelijke huisvestingsverordening.

### Toetsingskader

ATR beoordeelt de gevolgen voor de regeldruk aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nut en noodzaak: is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

---

<sup>1</sup> De uitkomsten van de Samenwerkingstafel middenhuur zijn verwoord in het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' (29 januari 2018, Kamerstukken II, 2017/2018, 32847, nr. 316).

### Contact

Rijnstraat 50  
2515 XP Den Haag

Postbus 16228  
2500 BE Den Haag

T (070) 310 86 66  
info@atr-regeldruk.nl

[www.atr-regeldruk.nl](http://www.atr-regeldruk.nl)

## 1. Nut en noodzaak

Het wetsvoorstel omvat vier wijzigingen van de Woningwet. De eerste wijziging betreft het inrichten van een landelijk (digitaal) platform voor de publicaties van gewenste investeringen door gemeenten in het middenhuursegment. Door projecten overzichtelijk en digitaal te publiceren is voor alle partijen duidelijk wat de ambities en wensen zijn van gemeenten. Partijen kunnen elkaar dan sneller vinden. Hierdoor kan de bouw van woningen sneller tot stand komen. De Rijksoverheid heeft de opzet van het landelijke platform reeds op zich genomen en financiert dit platform de eerste 5 jaar. Volgens de toelichting bij het voorstel komen de kosten voor beheer en ontwikkeling van het platform daarna “naar verwachting voor rekening van gemeenten en marktpartijen”.

De tweede wijziging betreft aanpassingen in de goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-werkzaamheden van toegelaten instellingen<sup>2</sup>. Deze aanpassingen zorgen voor versnelling van de goedkeuringsprocedure en beperken het aantal verplicht te doorlopen processtappen. Zo is het voorstel de vereiste zienswijze van de borgingsvoorziening (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) als verplichting te schrappen. Met deze zienswijze wordt aan de borgingsvoorziening een oordeel gevraagd over de effecten van nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden. Volgens de borgingsvoorziening en de toezichthouder kan het toezicht reeds plaatsvinden op basis van onder andere de bestaande kaders en de jaarlijks ingediende verantwoordingsinformatie.

De derde wijziging ziet op het verduidelijken van de regelstructuur. In de huidige situatie zijn bepalingen over vereisten rondom het mogen uitvoeren van niet-DAEB-werkzaamheden niet altijd duidelijk voor toegelaten instellingen en voor gemeenten. Het onderhavige voorstel groepeerde de vereisten uit verschillende onderdelen van de wet- en regelgeving. Dit kan de kenbaarheid van de regelgeving voor alle betrokken partijen verbeteren.

Tot slot wordt voorgesteld om de rendementseis op projectniveau voor toegelaten instellingen te laten vervallen.

In de Samenwerkingstafel middenhuur werd duidelijk dat niet alle gemeenten volledig op de hoogte zijn van de mogelijkheden die zij hebben om te zorgen dat middenhuurwoningen worden bestemd voor middeninkomens. Om die reden is door het ministerie van BZK en de VNG een document opgesteld met informatie over het gemeentelijk instrumentarium voor middenhuur.<sup>3</sup>

Eén van de onduidelijkheden bij gemeenten heeft betrekking op de vraag of de gemeentelijke huisvestingsverordening gebruikt kan worden voor het aanwijzen van woningen in het middensegment. De wijziging van de Huisvestingswet verduidelijkt deze mogelijkheid.

Tegen deze achtergrond wordt in de Huisvestingswet 2014 onder andere het begrip ‘goedkoop’ vervangen door de term ‘schaars’. Hierdoor wordt het mogelijk dat “iedere categorie van woonruimte waarbij door schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden, kunnen worden aangewezen als vergunningplichtig in de huisvestingsverordening”. De toelichting onderstreept dat de wijziging duidelijkheid verschaft over het toepassingsbereik van de wet.

De wijzigingen in de Woningwet en de Huisvestingswet resulteren volgens de analyse van het ministerie in een regeldrukvermindering van 40.000 euro per jaar voor toegelaten instellingen.

---

<sup>2</sup> Woningcorporaties moeten zich conform de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet benoemt deze werkzaamheden als “diensten van algemeen economisch belang (daeb)”. Naast deze activiteiten mogen corporaties zeer beperkt ook commerciële activiteiten ondernemen, zoals de ontwikkeling van huurwoningen in de vrijesector. Deze activiteiten zijn benoemd als “niet-DAEB-werkzaamheden”.

<sup>3</sup> Publicatie ‘Gemeentelijk instrumentarium middenhuur’ (december 2017).

Het college constateert dat in de toelichting bij het voorstel een onderbouwing is opgenomen van de specifieke aanleidingen (noodzaak) en het specifiek nut van de voorgestelde wijzigingen. De toelichting bij het voorstel geeft echter geen nadere uitwerking van de omvang van de specifieke belemmeringen. Tevens wordt in de toelichting niet specifiek in gegaan op de mate waarin de afzonderlijke maatregelen kunnen bijdragen aan de realisatie van meer middenhuurwoningen in Nederland.

**1.1 Het college adviseert de toelichting bij het voorstel aan te vullen met een indicatie van de omvang van de specifieke belemmeringen die met de voorgenomen wijzigingen weggenomen kunnen worden.**

**1.2 Het college adviseert in de toelichting bij het voorstel aandacht te besteden aan de bijdrage van de voorgestelde wijzigingen aan de realisatie van meer middenhuurwoningen en aan de wijze van beoordeling van deze gewenste effecten.**

## **2. Minder belastende alternatieven**

De toelichting bij het wetsvoorstel maakt duidelijk dat de wijzigingen onderdeel zijn van een breder pakket aan maatregelen gericht op het (nader) faciliteren van de realisatie van middenhuurwoningen. Parallel aan het wetsvoorstel zijn ook een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BITV) en van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) opengesteld voor internetconsultatie.<sup>4,5</sup> Ook deze voorstellen dragen bij aan optimalisatie van de processen gericht op het realiseren van meer woningen in het middenhuursegment.

Naast deze wijzigingen worden ook andere voorstellen gedaan gericht op het faciliteren van lokale overheden, toegelaten instellingen en marktpartijen om meer woningen te realiseren voor het middenhuursegment. Een voorbeeld is de aangekondigde verruiming van de mogelijkheden met de Crisis- en Herstelwet.<sup>6</sup>

Het college constateert dat de voorgestelde wijzigingen bijdragen aan een lastenluwere inrichting van bestaande wet- en regelgeving zonder dat wijziging van beleidsdoelen aan de orde is.

## **3. Werkbare uitvoeringswijze**

Het wetsvoorstel is onder andere gericht op het verbeteren van de uitvoerbaarheid van bestaande wet- en regelgeving. Enkele van de specifieke wijzigingen zijn gericht op het verduidelijken van de geldende bepalingen in en de mogelijkheden voor gemeenten met de Huisvestingswet.

Gelet op het maatschappelijk belang en de urgentie van voldoende middenhuurwoningen, is het volgens het college van belang om de wijzigingen, in combinatie met de eerder uitgebrachte handreiking, nogmaals onder de aandacht te brengen van de lokale partijen (gemeenten, toegelaten instellingen en marktpartijen). Deze communicatie is van belang omdat het realiseren van meer woningen in het middenhuur-segment afhankelijk is van de keuzes en activiteiten van de lokale partijen.

Mogelijk kan hiertoe in samenspraak met de VNG worden nagegaan of de Model-Huisvestingsverordening, en de toelichting daarbij, kan worden aangepast of aangevuld. Daarmee kunnen

<sup>4</sup> Internetconsultatie over het voorgenomen *Besluit uitzonderingen markttoets* tussen 13-03-18 en 09-04-18 – [Link](#)

<sup>5</sup> Internetconsultatie over de voorgenomen *Regeling vereenvoudiging markttoets* tussen 13-03-18 en 09-04-18 – [Link](#)

<sup>6</sup> In de Kamerbrief van 13 maart 2018 (*Meer prioriteit voor woningbouw*) zijn diverse maatregelen en voorstellen aangekondigd gericht op het realiseren van voldoende woningbouw.

gemeenten (en de andere lokale partijen) gericht worden geïnformeerd en ondersteund bij de toepassing van het instrumentarium dat met de wet- en regelgeving wordt geboden.

**3.1 Het college adviseert u in overleg met de VNG na te gaan of, en zo ja hoe de aanpassingen in de Huisvestingswet 2014 vertaald kunnen worden in de Model-Huisvestingsverordening 2014.**

#### **4. Regeldrukgevolgen**

In de toelichting bij het wetsvoorstel zijn de te verwachten regeldrukeffecten kwalitatief beschreven. ATR heeft voor de toetsing van het voorstel op 20 maart 2018 een aanvullende notitie ontvangen, met daarin een kwantitatieve uitwerking van de regeldrukgevolgen. Deze notitie is niet openbaar via de internetconsultatie gepubliceerd.

Het college merkt op dat het kabinet in de afgelopen jaren meermaals het uitgangspunt heeft onderstreept dat de uitkomsten van regeldrukeffect-toetsen bij voorgenomen wet- en regelgeving openbaar worden gepubliceerd bij (aanvang van) de internetconsultatie.<sup>7,8</sup> Openbare publicatie van effecttoetsen bij de internetconsultatie stelt externe partijen in staat gericht op de voorgenomen wet- en regelgeving te reageren, en daarbij de te verwachten regeldruk-effecten te betrekken. Het college verzoekt om bij toekomstige wet- en regelgeving de uitkomsten van de effecttoetsen openbaar te maken bij aanvang van de internetconsultatie.

**4.1 Het college adviseert zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve analyse van de regeldrukeffecten van het voorstel openbaar te maken, zodat deze analyse betrokken kan worden bij reacties op en besluitvorming over het voorgenomen wetsvoorstel.**

Eén van de wijzigingen in het voorstel betreft het digitale platform waarop gemeenten gewenste investeringen dienen op te nemen. In de analyse van de regeldrukeffecten wordt opgemerkt dat gemeenten en corporaties na 5 jaar “mogelijk de financiering van het digitale platform moeten oppakken”, maar dat de “omvang van de extra regeldruk als gevolg hiervan nog niet is te bepalen”. De wijziging betekent dat decentrale overheden en toegelaten instellingen verplicht worden gebruik te maken van een digitaal platform, waarvan de kosten niet inzichtelijk zijn, maar waarvoor zij over enkele jaren mogelijk wel verantwoordelijk worden. Voor onderbouwde besluitvorming over deze wijziging is het van belang dat inzicht bestaat in de kosten en baten van het platform.

**4.2 Het college adviseert in de toelichting bij het wetsvoorstel een nadere uiteenzetting op te nemen over de kosten en baten van het digitale platform.**

<sup>7</sup> Kamerstukken II 2012/2013. 29 362, nr. 224/225 (Brieven Modernisering van de overheid, 12 september 2013 en 19 december 2013): “

<sup>8</sup> Ook in de *Rijksbrede Handleiding Internetconsultatie* (2015) is dit uitgangspunt opgenomen.

**Dictum**

Gelet op de inhoud van het voorstel en de hiervoor genoemde adviespunten is het advies van het college bij het voorstel tot de Wet maatregelen middenhuur:

**Het wetsvoorstel niet indienen, tenzij met de adviespunten rekening is gehouden.**

Het college benadrukt dat dit dictum geen oordeel is over de noodzaak van de voorgestelde wijzigingen. Het brengt tot uitdrukking dat de onderbouwing van de voorliggende wijzigingen volgens ATR aanvulling behoeft, alvorens de besluitvorming op adequate en onderbouwde wijze kan plaatsvinden.

Het college vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verneemt graag van u op welke wijze u met onze adviespunten rekening hebt gehouden.

Hoogachtend,

M.A. van Hees  
Voorzitter

R.W. van Zijp  
Secretaris