



Aan MinBZK/VRO
Van DGVB

nota

Nota nav het verslag Wetsvoorstel verlengde opschorting
van de marktverkenning

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000611428

Datum
4 oktober 2023

Opgesteld door
[REDACTED]

Samengewerkt met
CZW

Bijlage(n)
2

Aanleiding

De commissie Binnenlandse Zaken heeft vragen gesteld over het wetsvoorstel om de opschorting van de marktverkenning voor woningcorporaties te verlengen tot 1 juli 2025.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd om de nota naar aanleiding van het verslag en de aanbestedingsbrief aan de TK te ondertekenen.

Kern

- Het wetsvoorstel betreft een wijziging van de Woningwet in verband met het langer opschorten van de marktverkenning voor corporaties, zoals afgesproken in het coalitieakkoord en de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties (NPA). Op dit moment is de marktverkenning opgeschort tot 1 januari 2024.
- In de NPA is ook afgesproken dat de opschorting in 2024 geëvalueerd wordt om te beoordelen of corporaties hierdoor meer middenhuur realiseren en of ongewenste marktverstoring optreedt. Daarna kan worden beoordeeld of volledige afschaffing van de marktverkenning wenselijk is. Corporaties kunnen niet aan de afspraak om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen gehouden worden als de marktverkenning niet wordt afgeschaft.
- De evaluatie is inmiddels gestart. De resultaten van de evaluatie worden voor 31 december gedeeld met de Kamer. Hierdoor blijft er genoeg tijd over om een keuze te maken over het vervolg van de marktverkenning na 1 juli 2025.
- Momenteel ligt er een aangenomen motie van Bromet/Beckerman (Kamerstukken II 2023/2024, 35286-6) en een amendement op het wetsvoorstel van Grinwis/Van Dijk voor (Kamerstukken II 2023/2024, 36400-7 t.v.v. nr. 5) om de marktverkenning volledig af te schaffen.
- De schriftelijke vragen van de Kamer zijn gesteld langs een aantal hoofdthema's, zoals de keuze tussen opschorting en volledige afschaffing, de stand van zaken van de evaluatie en de voor- en nadelen van een herinvoering van de marktverkenning.
 - In de antwoorden is benadrukt dat de keuze voor opschorting of afschaffing aan de Kamer zelf is.
 - We geven de Kamer verder mee dat de uitkomsten van de evaluatie medio december zullen worden gedeeld. Dan pas kunnen er onderbouwde conclusies getrokken worden over de effecten van de huidige opschorting.

- o Er is opnieuw benadrukt dat eerdere lastenonderzoeken uitwijzen dat de markttoets en de marktverkenning hoge administratieve kosten met zich brengen en tot forse vertraging zorgden, wat gezien het huidige tekort aan middenhuurwoningen en de afspraak over 50.000 middenhuurwoningen ongewenst is.

Onze referentie
2023-0000611428
Datum
4 oktober 2023

Politieke context

Op 26 september is een motie aangenomen van de leden Bromet/Beckerman waarin aan het kabinet wordt verzocht om de markttoets van woningcorporaties volledig af te schaffen. Die motie heeft u om procedurele redenen ontraden: omdat dit wetsvoorstel al bij de Kamer lag op dat moment heeft u aangegeven dat de Kamer wensen bij die wetsbehandeling moet inbrengen. Op 3 oktober 2023 is een amendement op het wetsvoorstel ingediend waarin wordt voorgesteld om de marktverkenning volledig af te schaffen.

Krachtenveld

Uit de internetconsultatie bleek dat Aedes, de Woonbond, VNG, VTW en advocatenkantoor AKD positief staan tegenover een langere opschorting, als stap richting een volledige afschaffing. IVBN, Vastgoed Belang, NEPROM en NVM hebben zorgen over een ongelijk speelveld. Marktpartijen zijn volgens IVBN en Vastgoed Belang primair aan zet voor de bouw van middenhuurwoningen.

Financiële/juridische overwegingen

Omdat de opschorting op grond van de huidige wetgeving op 1 januari 2024 afloopt, is het van belang de verlenging in deze wetwijziging vóór 1 januari 2024 door te voeren. Indien het wetsvoorstel niet vóór 1 januari 2024 in werking treedt, vervalt de marktverkenning tenzij het wetsvoorstel via nota van wijziging – voor de stemmingen in de TK - aangepast te worden. Wanneer het wetsvoorstel tijdig in werking treedt zal de marktverkenning worden opgeschort tot 1 juli 2025 en treedt op dat moment automatisch in werking, tenzij een volgende wijziging op dat moment gewenst en gereed is.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Aanbiedingsbrief TK	
2	Nota naar aanleiding van het verslag	
3	Verslag VvW 36 400	