

**Datum**

19 februari 2021

Onderwerp

VNG reactie WGO woningwet 24 februari

Geachte woordvoerders wonen,

U heeft op 24 februari het WGO woningwet. We hebben u 22 januari een bericht gestuurd. Deze ging in op de Woning- en Huisvestingswet. Daar gaan we nu kort op in.

Graag vragen wij ook uw aandacht om de markttoets middenhuur af te schaffen en u meegeven dat amendement 34 de gemeenten opzadelt met een onhaalbare opdracht om woonlastenneutraliteit te garanderen.

Woningwet

Het merendeel van de voorstellen uit dit wetsvoorstel verbeteren de werking van de Woningwet en daarom ondersteunen we de diverse elementen uit het wetsvoorstel. Veelal betreft het aanpassingen die de uitvoering vergemakkelijken of detailregels die geschrapt kunnen worden. Daar zijn wij tevreden over, omdat het de uitvoering en omgang met de Woningwet beter maakt en minder lastendruk en kosten geeft.

Huisvestingswet

In de brief van 17 november 2020 aan uw Kamer geeft de minister aan voornemens te zijn om te komen met een pakket van wijzigingen op de Huisvestingswet waarmee de mogelijkheden van woonruimteverdeling en -voorraadbeheer verder zal verbeteren. Wij zijn zeer verheugd met deze toezegging van de minister. We hebben de afgelopen periode veel gesproken met gemeenten en er is bij gemeenten grote behoefte aan een adequaat instrumentarium.

Markttoets afschaffen

In de (eerste) nota van wijziging bij wetsvoorstel evaluatie woningwet (35 517) wordt voorgesteld de marktverkenning, die geldt voor niet-DAEB-investeringen van toegelaten instellingen, voor de duur van drie jaar op te schorten. VNG pleit voor het definitief afschaffen van de markttoets middenhuur. We willen u oproepen per amendement Onderdeel E van de nota van wijziging (de toevoeging van art. 136) te laten vervallen.

Voordat een corporatie middenhuurwoningen mag bouwen, moet een markttoets worden uitgevoerd. Bij die toets wordt uitgebreid onderzocht of er echt geen marktpartijen zijn die willen ontwikkelen. Het is een tijdrovend en complex proces. De markttoets belemmert sterk de bouw van middenhuurwoningen door corporaties.

De VNG vindt dat de markttoets voor nieuwbouw van middenhuurwoningen door corporaties definitief moet worden afgeschaft. De markttoets is te complex en ook niet meer nodig. Corporaties hebben hun taken inmiddels gesplitst in een tak voor Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en een - commerciële- niet-DAEB-tak. Vanuit de niet-DAEB investeren corporaties in middenhuur. Dan is het ook logisch als corporaties op basis van een gelijk speelveld met marktpartijen mogen investeren in middenhuur.

De behoefte aan dergelijke woningen is groot, de woningbouwsector kan alle impulsen gebruiken om meer woningen te bouwen. Corporaties moeten daarom kunnen investeren in middeldure huur, sociale koop en gemengde projecten.

Amendement woonlastenneutraliteit onhaalbaar voor gemeenten

We vragen uw aandacht voor een amendement die nu voorligt. Gemeenten steunen het doel van dit amendement. Wij pleiten immers al jaren voor een woonlastenneutraliteit.

Wat het amendement helaas niet regelt zijn de benodigde maatregelen en fondsen om dit te organiseren. Woonlastenneutraliteit is erg belangrijk maar moet het Rijk regelen. In de toelichting van dit amendement wordt dit eenzijdig op het bordje van gemeenten gelegd die daar geen middelen en mogelijkheden voor hebben. Er staat immers:

[..] De bedoeling is dat gemeenten de inwoners een betaalbaar, woonlastenneutraal alternatief bieden voor een wijk kan overgaan op een andere energiebron.

Gemeenten kunnen dit niet waarmaken. We vragen al geruime tijd van het Rijk bevoegdheden om de regierol goed op te pakken, een haalbare en betaalbare energietransitie voor de samenleving met subsidies en fiscale maatregelen voor huiseigenaren en (ver) huurders en een vergoeding voor de uitvoeringslasten. Alle drie de voorwaarden zijn nog niet adequaat ingevuld.

Ook het PBL bevestigt dat het Rijk aan zet is in [hun rapport van 17 februari](#). Daarin staat:

'Het oplossen van de structurele knelpunten vraagt om keuzes en acties op het niveau van de Rijksoverheid, stelt het PBL op basis van dit onderzoek. Dit zit vaak in het faciliteren van condities zodat de lokale ontwikkelingen gemakkelijker kunnen gaan. De Rijksoverheid zet bijvoorbeeld de kaders waarbinnen gemeenten de mogelijkheid moeten zoeken om voldoende kennis, kunde en tijd menskracht vanuit de gemeente beschikbaar krijgen om de regierol verder op te pakken. Om deze transitie te kunnen realiseren, moeten de gemeenten in staat zijn om bewoners goed te betrekken. Hiernaast moeten er keuzes worden gemaakt op het gebied van verdeling van kosten en risico's.'

De eerder aangenomen SP [motie](#) over woonlastenneutraliteit werd breed ondersteund en riep de regering op het te garanderen. Het amendement legt het vast in de wet en maakt de warmtetransitie in de wijken wel heel moeilijk omdat de gemeenten nu daar verantwoordelijk voor worden gemaakt. Zonder geld en middelen is het een ongedekt amendement.

Tot slot. Het amendement zet het klimaatakkoord zelf onder zware druk. Gemeenten moeten al met een zware financiële tegenslag zien om te gaan vanwege tekorten in het sociale domein. De klimaatrekening bij gemeenten leggen zal ertoe kunnen leiden dat het klimaatakkoord door hen wordt heroverwogen. Laat staan dat zij openstaan voor een gesprek over hogere klimaatdoelen waar nu over gesproken wordt.