

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  
Besluit uitzonderingen  
markttoets

Uw kenmerk

Ons kenmerk  
MvH/RvZ/RS/Iva/  
ATR0153/2018-U048

Bijlage(n)

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 13 maart 2018 heeft u het voorstel voor het Besluit uitzonderingen markttoets aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) aangeboden voor toetsing. Het voorstel omvat wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), gericht op vereenvoudiging van de markttoets voor toegelaten instellingen, zodat zij gemakkelijker middenhuurwoningen kunnen bouwen als dat op lokaal niveau gewenst is.

De wijzigingen in het voorgestelde besluit hebben betrekking op een uitzondering van de markttoets bij werkzaamheden op grond die is uitgegeven in erfpacht, en bij transacties tussen corporaties waarbij 75% van de verkoopportefeuille uit DAEB-werkzaamheden bestaat. Met het voorstel wil het ministerie gemeenten en toegelaten instellingen faciliteren om snel(ler) te komen tot meer middenhuurwoningen op plekken waar dit lokaal gewenst is.

## 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?

### 1. Nut en noodzaak

Het wijzigingsvoorstel van het BTIV omvat twee inhoudelijke wijzigingen. Allereerst wordt voorgesteld een uitzondering van de markttoets-verplichting te maken voor situaties waarbij sprake is van herstructurering op grond die vóór 1 januari 2015 óf in eigendom is van een toegelaten instelling, óf in erfpacht is gegeven aan een toegelaten instelling. Op die manier kunnen gemeenten en toegelaten instellingen eenvoudiger en sneller overgaan tot herstructureren en het realiseren

#### 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)

van meer middenhuurwoningen. Deze versnelling wordt mogelijk omdat een markttoets in een dergelijke situatie achterwege kan blijven. Deze wijziging is volgens de toelichting gerechtvaardigd omdat een eventuele marktpartij ook de grond resp. het erfpachtcontract zou moeten overnemen van de toegelaten instelling, hetgeen zeer hoge kosten met zich meebrengt. Hierdoor wordt marktinteresse in deze situaties niet plausibel geacht.

De tweede wijziging in het voorstel heeft betrekking op de overdracht van vastgoed tussen toegelaten instellingen. Wanneer een toegelaten instelling vastgoed wil overnemen van een andere toegelaten instelling, moet de aankopende instelling de goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-werkzaamheden doorlopen. Hiervoor bestaat reeds een uitzondering voor gevallen waar het aandeel DAEB-werkzaamheden in de verkoopportefeuille van de corporatie minimaal 90% is (maximaal 10% niet-DAEB-werkzaamheden). Uit de praktijk blijkt dat deze uitzondering te beperkt is, aangezien er ook voor transacties met een groter aandeel niet-DAEB geen marktinteresse is. De bestaande procedure leidt tot onnodige lasten en vertraging. Om deze reden wordt voorgesteld de markttoets-procedure te laten vervallen als minimaal 75% van de betreffende verkoopportefeuille uit DAEB-werkzaamheden bestaat (maximaal 25% niet-DAEB-werkzaamheden).

De voorgestelde wijzigingen resulteren volgens de berekening van het ministerie in een structurele totale regeldrukvermindering van 27.000 euro voor toegelaten instellingen.

Het college constateert dat in de toelichting bij het voorstel een uitwerking is opgenomen over de aard en inhoud van de voorgestelde wijzigingen. De toelichting maakt tevens helder dat met de wijzigingen tegemoet wordt gekomen aan de in de praktijk ervaren knelpunten en de daarvoor voorgestelde verbetermaatregelen door de Samenwerkingstafel middenhuur.

Het voorstel geeft echter geen nadere toelichting bij de omvang van de problematiek met betrekking tot middenhuurwoningen en wat de belangrijkste oorzaken van deze problematiek zijn. Ook besteedt de toelichting geen expliciete aandacht aan de bijdrage die de wijzigingen leveren aan de realisatie van meer middenhuurwoningen.

- 1.1 Het college adviseert de toelichting bij het voorstel aan te vullen met een indicatie van de omvang van de problematiek met betrekking tot middenhuurwoningen en daarbij in te gaan op de belangrijkste oorzaken van de problematiek.**
- 1.2 Het college adviseert de toelichting bij het voorstel aan te vullen met een indicatie van de omvang van de specifieke knelpunten met betrekking tot herstructurering en transacties tussen toegelaten instellingen, en van de bijdrage door de voorgestelde wijzigingen aan het wegnemen van deze knelpunten.**
- 1.3 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.**

## **2. Minder belastende alternatieven**

De toelichting bij het onderhavige voorstel 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 onderhavige voorstel zijn ook een wijziging van de Woningwet en de Huisvestingswet 2014, en van de Regeling toegelaten instellingen

volkshuisvesting (RTIV) opengesteld voor internetconsultatie.<sup>1,2</sup> Ook deze voorstellen dragen bij aan optimalisatie van de processen gericht op het realiseren van middenhuur-woningen.

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 hiervan is de aangekondigde verruiming van de mogelijkheden met de Crisis- en Herstelwet.<sup>3</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 onderhavige voorstel is gericht op het verbeteren van de uitvoerbaarheid van wet- en regelgeving voor onder andere gemeenten en toegelaten instellingen.

Het college constateert dat de voorgestelde wijzigingen bijdragen aan eenvoud en efficiëntie in de verplichte processtappen bij transacties tussen corporaties. En dat de wijzigingen ertoe bijdragen dat gemeenten en toegelaten instellingen sneller kunnen komen tot middenhuurwoningen op plekken waar dit lokaal gewenst is.

Tegen deze achtergrond wordt de werkbaarheid en uitvoerbaarheid van bestaande wet- en regelgeving voor gemeenten en toegelaten instellingen vergroot.

### 4. Regeldrukgevolgen

In de toelichting bij het onderhavige voorstel zijn de te verwachten regeldrukeffecten kwalitatief uitgewerkt. ATR heeft voor de toetsing van het voorstel op 20 maart 2018 een aanvullende notitie ontvangen, met daarin een nadere kwantitatieve uitwerking van de regeldrukgevolgen.

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 al openbaar worden gepubliceerd bij (aanvang van) de internetconsultatie.<sup>4,5</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 regeldrukeffecten te betrekken. De notitie met daarin de kwantitatieve uitwerking van de regeldrukeffecten bij het onderhavige voorstel is niet via de internetconsultatie gepubliceerd.

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 openbaar te maken, zodat deze effect-analyse betrokken kan worden bij reacties op en besluitvorming over het voorgenomen voorstel.**

<sup>1</sup> Internetconsultatie over het wetsvoorstel *Wet maatregelen middenhuur* tussen 13-03-18 en 09-04-18 – [Link](#)

<sup>2</sup> Internetconsultatie over de voorgenomen *Regeling vereenvoudiging markttoets* tussen 13-03-18 en 09-04-18 – [Link](#)

<sup>3</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.

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2012/2013. 29 362, nr. 224/225 (Brieven Modernisering van de overheid, 12 september 2013 en 19 december 2013): “

<sup>5</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 Besluit uitzonderingen markttoets:

**Het voorstel 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