

> **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

**ATR, Adviescollege
toetsing regeldruk**
Rijnstraat 50
2515 XP Den Haag

Postbus 16228
2500 BE Den Haag

Onze referentie MvH/RvZ/AvE/bs/ATR0687/2019-U076

Uw referentie

T 070 310 86 66
E info@atr-regeldruk.nl
www.atr-regeldruk.nl

Datum 24 juni 2019

Betreft Ontwerpbesluit wijziging BTIV inzake markttoets en erfpacht

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 3 juni 2019 is aan ATR voor advies aangeboden het Besluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) inzake de vereenvoudiging van de markttoets en bepaling van het erfpachtvoordeel. De wijziging moet belemmeringen wegnemen voor het vergroten van het aanbod van middenhuurwoningen. Door deze wijziging wordt het BTIV in lijn gebracht met de vereenvoudiging van de markttoets, zoals vormgegeven in de Wet maatregelen middenhuur. Tevens wordt hiermee opvolging gegeven aan twee moties om de ontwikkeling van middenhuurwoningen door toegelaten instellingen te stimuleren en een gelijk speelveld met private partijen te borgen. Daarnaast is een bepaling opgenomen over het taxeren van het mogelijke financiële voordeel van woningcorporaties in geval van eeuwigdurend afgekochte erfpacht.

Toetsingskader

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

1. Nuloptie (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

In de Wet maatregelen middenhuur is de vereenvoudiging van de markttoets geregeld. Uit het voorliggende ontwerpbesluit volgt tevens een wijziging van het onderliggende besluit BTIV, waarin voorschriften staan ten aanzien van de markttoets. Daarnaast bevat dit besluit nieuwe regels inzake eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Deze nieuwe regels zijn toegevoegd naar aanleiding van het amendement van de leden Koerhuis en Ronnes.¹ Dit amendement stelt voor om gemeenten niet langer toe te staan om van woningcorporaties te vragen om grondkortingen van middenhuurwoningen op eeuwigdurend afgekocht erfpachtgrond terug te betalen, zolang opbrengsten in hun

¹ Kamerstukken, vergaderjaar 2018-2019, 35 036, nr. 11

sociale tak blijven. Het amendement beoogt aldus een ongelijkheid weg te nemen tussen de behandeling van middenhuurwoningen op eeuwigdurend afgekocht erfpachtgrond ten opzichte van middenhuurwoningen op eigen grond. De voorgelegde ontwerpregelgeving bevat in dit verband een eenduidige methode voor het taxeren van het financiële voordeel dat woningcorporaties kunnen hebben wanneer zij grond in eeuwigdurende erfpacht hebben van de gemeente en de corporatie de bestemming wil wijzigen naar middenhuur.

Het college is van mening dat nut en noodzaak van het Besluit voldoende zijn aangetoond.

2. Minder belastende alternatieven

De oorspronkelijke goedkeuringsprocedure voor het mogen uitvoeren van niet-DAEB-investeringen bestond uit een volkshuisvestelijke toets, een financiële toets en een markttoets. Deze oorspronkelijke goedkeuringsprocedure bleek onnodige belemmeringen en dubbelingen te bevatten en vormde daarmee een drempel voor de realisatie van middenhuur. Met de voorliggende wijziging van het BTIV voor de vereenvoudiging van de markttoets vervalt een aantal vereisten. Ook zorgt dit voorstel voor een groepering en samenvoeging van de gronden voor het onthouden van de goedkeuring van de aanvraag en de procesmatige vereisten.² Dit leidt tot een verduidelijking van de regelstructuur. Het wordt daarmee voor woningcorporaties eenvoudiger om niet-DAEB-investeringen, zoals het realiseren van middenhuurwoningen, te doen.

Het voorstel bevat voorts een nieuwe bepaling over eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Met deze wijziging is een eenduidige methode voor het bepalen van het financieel voordeel uitgewerkt. De bepaling ziet onder meer op het voordeel dat een corporatie (toegelaten instelling) kan verkrijgen ten opzichte van andere marktpartijen als gevolg van een specifieke wijziging van de bestemming van grond die in eeuwigdurende erfpacht is uitgegeven. Het betreft de wijziging naar een bestemming van huurwoningen in het middensegment.

Het college heeft voor beide onderdelen van het voorstel geen opmerkingen op het punt van minder belastende alternatieven.

3. Werkbaarheid

De vereenvoudiging van de markttoets en de verduidelijking in de regelstructuur maken de uitvoering van de goedkeuringsprocedure eenvoudiger.

Eén van de doelen van de goedkeuringsprocedure bij nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden is het borgen van een gelijk speelveld met marktpartijen. Hiertoe dient de algemene bekendmaking door de gemeente. Voor een gelijk speelveld is het van belang dat marktpartijen op de hoogte zijn van voorgenomen investeringen in middenhuur. In de Woningwet is daarom opgenomen dat geen goedkeuring verleend wordt voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden indien niet via een marktverkenning is nagegaan of andere dan de toegelaten instelling interesse hebben in het uitvoeren van de werkzaamheid. Dit besluit voegt daaraan toe dat de marktverkenning wordt uitgevoerd door de gemeente als verantwoordelijke voor het lokale volkshuisvestingsbeleid. Via de marktverkenning kunnen alle partijen ervan kennisnemen en krijgen zij dezelfde informatie om te bepalen of zij de activiteit op zich willen nemen. De gemeente doet de marktverkenning door

² Met de wijziging van de Woningwet en het BTIV zijn de gronden voor het onthouden van de goedkeuring van de aanvraag en de procesmatige vereisten gegroepeerd en samengevoegd. In artikel 44c van de Woningwet zijn de afkeuringsgronden opgenomen. In artikel 41 van het BTIV staan de uitzonderingen voor de goedkeuringsprocedure en in artikel 42 de regels rondom de algemene bekendmaking.

middel van een algemene bekendmaking die gedurende minimaal vier weken gepubliceerd is via een digitaal platform met landelijk bereik.

De toelichting bij het besluit geeft aan dat de Autoriteit woningcorporaties, als toezichthouder en als besluitvormende instantie voor niet-DAEB-werkzaamheden, een toets uitvoert naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid (HUF-toets) van dit voorstel. Uit navraag bij uw departement blijkt dat de uitkomsten van deze HUF-toets nog niet beschikbaar zijn. Het college merkt op dat het de sterke voorkeur heeft om de uitkomsten van een HUF-toets al beschikbaar te hebben tijdens de consultatiefase van een voorstel, zodat geconsulteerden de uitkomsten van de toets kunnen meenemen in hun reactie.

De toelichting bij het voorstel geeft regels voor de berekening van het financieel voordeel in geval van erfpachtgronden. Voor deze berekening is bepalend het verschil tussen de canon die de betrokken gemeente zou opleggen bij uitgifte van de betreffende grond vóór bestemmingswijziging, en de canon die de gemeente zou opleggen bij uitgifte van de betreffende grond na bestemmingswijziging. Om de twee verschillende canons te kunnen bepalen is een vergelijking van onderliggende grondwaarden, afgezet tegen gemeentelijk beleid, nodig. Dit wordt berekend door een taxateur. De taxateur wordt door de gemeente en woningcorporatie gezamenlijk aangesteld voor rekening van de woningcorporatie en rapporteert aan beide partijen.

Het college merkt op dat de toelichting niet aangeeft wat er gaat gebeuren met de berekening van het voordeel.

3.1 Het college adviseert om in de toelichting te verduidelijken wat er met het berekende financieel voordeel gebeurt en hoe de voordeeltberekening bijdraagt aan het beleid van de woningcorporaties met betrekking tot middenhuur.

4. Gevolgen regeldruk

De toelichting bij de Wet maatregelen middenhuur bevatte reeds de berekende vermindering van administratieve lasten voor woningcorporaties. Dit betreft een afname van in totaal 6%, ofwel € 10.800,- per jaar voor de corporaties door de vereenvoudiging van de markttoets.

De toelichting bij het voorliggend besluit bevat een paragraaf 'lasten voor burgers en bedrijven'. Het besluit raakt echter alleen gemeenten en woningcorporaties. De toelichting geeft aan dat gemeenten, ten behoeve van de markttransparantie, kosten moeten maken voor het uitzetten van de marktverkenning. Zij moeten de projecten op het platform publiceren. De toelichting geeft niet aan waaruit de kosten voor gemeenten bestaan, hoe vaak deze gemaakt moeten worden en om welk bedrag het gaat.

Volgens de toelichting draagt de Rijksoverheid voor de komende vijf jaar de kosten van dit platform. Niet duidelijk is wat er na die vijf jaar met het platform gebeurt. Volgens de toelichting bij de Wet maatregelen middenhuur moeten na 5 jaar gemeenten en de corporaties mogelijk de financiering van het digitale platform oppakken. Onduidelijk is om welk bedrag het dan gaat. Ook is niet duidelijk wanneer de vijfjaarstermijn ingaat en eindigt.

De toelichting geeft verder aan dat VNG, Aedes en HPP hebben toegezegd om een standaardformulier te ontwikkelen voor de marktverkenning, wat de administratieve lasten verder kan beperken.

4.1 Het college adviseert om de regeldrukparagraaf aan te vullen met een toelichting over de eventuele (hoogte van de) regeldruk die ontstaat als gevolg van de voordeeltberekening bij erfpachtgronden. Voorts dient de regeldrukparagraaf aangevuld te worden met een verduidelijking over de lopende termijn van het platform en over de voortzetting en de kosten van het platform na 5 jaar.

Voor wat betreft de vaststelling van het erfpachtvoordeel geeft de toelichting aan dat de kosten ongeveer € 1.000,- voor beide taxaties gezamenlijk zijn. In Nederland vinden jaarlijks op basis van huidig beleid maximaal 1.000 liberalisering op in erfpacht uitgegeven grond plaats. Daarvan vinden 600 liberalisering plaats in Amsterdam. Deze liberalisering betreffen *voortdurend* afgekochte erfpacht. Het amendement van de leden Koerhuis en Ronnes betref echter alleen *eeuwigdurend* afgekochte erfpacht.³ De berekening van de regeldrukgevolgen gaat daarom uit van 400 liberalisering. De berekening komt op een toename van de regeldrukkosten van € 400.000,-. De toelichting bij het voorstel maakt niet duidelijk welke handelingen precies deze toename veroorzaken. Uit een nadere toelichting van uw ministerie blijkt dat het met name gaat om extra administratieve handelingen voor zowel de gemeente als de corporatie (vanwege het gezamenlijke opdrachtgeverschap) en uit de administratieve verwerking van het bedrag van het financieel voordeel en het toezicht hierop van de Autoriteit woningcorporaties. Ook staat niet duidelijk aangegeven of dit om eenmalige of jaarlijkse kosten gaat.

4.2 Het college adviseert om de regeldrukparagraaf aan te vullen met een nadere uiteenzetting en duiding van het geschatte bedrag van € 400.000,- aan regeldrukkosten.

Dictum

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van de consultatieversie van dit voorstel:

Het besluit indienen / vaststellen nadat met de adviespunten rekening is gehouden.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris

³ Eeuwigdurende erfpacht en voortdurende erfpacht worden beide afgesloten voor onbepaalde tijd, maar bij voortdurende erfpacht wordt elke 50 of 75 jaar opnieuw gekeken naar de actuele grondwaarde om daar de erfpachtkosten op aan te passen. Bij eeuwigdurende erfpacht worden de erfpachtkosten slechts één keer bepaald.