Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000160934

Datum
21 maart 2023

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving

Bijlage(n)
1

Aan MinVRO
Van Afdeling Corporaties

nota

Kamerbrief uitwerking onderdelen Nationale Prestatieafspraken en andere beleidstrajecten

Aanleiding
Hiermee wordt de Tweede Kamer geïnformeerd over de uitwerking van enkele onderdelen van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) in het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) en de stand van zaken van een aantal andere beleidstrajecten rond corporaties. Ook informeert u de Kamer over woonwagenstandplaatsen, n.a.v. Kamervragen en een toezegging van uw voorganger

Geadviseerd besluit
Instemmen met het verzenden van de Kamerbrief

Kern
<u>BTIV-wijziging verkoopregels en grondposities</u>
- Recent heeft u akkoord gegeven om de internetconsultatie te starten van een wijziging van het BTIV. De internetconsultatie is gestart op 22 maart 2023. Met deze kamerbrief informeert u de Kamer over de voorgenomen wijziging.
- Het BTIV wordt aangepast om uitwerking te geven aan:
  - de afspraak om de verkoopregels voor corporaties uit te breiden en voor eengezinswoningen een uitgebreidere aanbiedingsplicht in te voeren, als uitwerking van het coalitieakkoord.
  - het verlengen van de termijn dat corporaties grondposities mogen aanhouden van vijf jaar om tot naar tien jaar.[1]
- In de BTIV-wijziging en in de Kamerbrief kondigt u ook een onderzoek aan naar belemmeringen rond het verwerven en gebruiken van grond t.b.v. betaalbare huurwoningen door corporaties.

<u>Leidraad verkoop</u>
- Met deze brief wordt ook de leidraad verkopen aan de Kamer aangeboden. Met Aedes heeft u in de NPA afgesproken om en leidraad te ontwikkelen over hoe corporaties in hun portefeuillestrategie actief kunnen sturen op de verkoop van (grondgebonden) woningen aan huurders die dat kunnen en willen.
- De leidraad is in samenwerking met Aedes opgesteld, en ook de Woonbond en VNG zijn hierbij betrokken.

[1] Kamerstukken II, 2021/22, 32847, nr. 943.

- De leidraad biedt corporaties handvaten om hun verkoopbeleid opnieuw in te richten en daarbij meer aandacht te hebben voor verkopen aan huurders, doorstromers en starters.
- De leidraad sluit goed aan op de aanpassing van de verkoopregels, en de aanpak op basis van de leidraad en de verkoopregels za naar verwachting leiden tot een toename van het aandeel verkopen aan huurders en koopstarter van ruim 60% nu naar ten minste 80% in 2025.

Praktijkafspraken in verband met de opschorting van de marktverkenning

- Tot eind februari is er een wetsvoorstel in internetconsultatie geweest over de verlengde opschorting van de marktverkenning. Wij streven ernaar dit wetsvoorstel begin april aan de Raad van State te kunnen sturen voor advies, zodat we deze vervolgens idealiter voor het zomerreces aan de Kamer kunnen aanbieden.
- Als onderdeel van de huidige en de verlengde opschorting van de marktverkenning moeten afspraken gemaakt worden over het moment dat de marktverkenning weer in werking zou treden. Deze praktijkafspraken dienen ertoe helder te maken voor welke projecten van corporaties geen marktverkenning hoeft te worden uitgevoerd, omdat ze gestart zijn in de periode dat de marktverkenning was opgeschort.
- Met Aedes en de Aw wordt in de praktijkafspraken vastgelegd dat corporaties plannen die zij in de dPi, de lokale prestatieafspraken en/of de jaarrekening vastleggen zonder goedkeuring mogen afmaken.
- Uit de reacties op de internetconsultatie van het wetsvoorstel blijkt dat partijen veel waarde hechten aan deze praktijkafspraken en de daarmee gepaard gaande zekerheid. Daarbij gaven ook marktpartijen (o.a. IVBN en NEPROM) aan hierover mee te willen praten om een – in hun ogen – ongelijk speelveld te voorkomen. Wij spreken deze partijen nog voordat deze brief wordt verzonden.

Rapportage toepassing hardheidsclausule en experimenteerartikel

- De Kamer wordt met deze brief geïnformeerd over het uitblijven van een toepassing van de hardheidsclausule en experimenteerbepaling, die per 1 januari 2022 in werking zijn getreden.[2] De Aw heeft een aantal voorbeelden uit haar toezichtspraktijk aangeleverd. Hiermee komt u uw wettelijke plicht om hierover jaarlijks te rapporteren na.

Woonwagenbewoners

- Met deze brief geeft u invulling aan een toezegging aan de heer Koerhuis (VVD) over hypotheken en verzekeringen en een toezegging aan de heer van Baarle (Denk) over trek- of reisvrijheid van woonwagenbewoners.
    - In vervolg op de beantwoording van eerdere Kamervragen (datum toevoegen) is vanuit het ministerie van BZK met zowel het ministerie van Financiën, de NHG en het Verbond van Verzekeraars gesproken over het geringe aanbod van producten voor woonwagenbewoners. Het Rijk kan bedrijven niet verplichten bepaalde producten aan te bieden, dat geldt ook ten aanzien van de prijs. De enige verstrekker van hypotheken voor woonwagens heeft aangegeven dat een verhoging van de NHG-grens gezien het risicoprofiel niet binnen haar bandbreedte valt.
    - Het *Onderzoek kosten woonwagenstandplaatsen*, dat in opdracht van het ministerie van BZK is opgestart en inmiddels afgerond is, wordt als bijlage

[2] Kamerstukken II, 2021/22, 32847, nr. 849.

meegestuurd. Het bijgevoegde onderzoek laat de kostenposten van een aantal nieuwe gerealiseerde standplaatsen zien. Hierin komt naar voren dat de kosten van de onderzochte standplaatsen en woonwagens hoog zijn. Deze kosten kunnen overigens variëren, zij zijn afhankelijk van de grootte van de woonwagen en de in de gemeente gehanteerde grondprijs.
- De Kamer wordt ook geïnformeerd over de 393 standplaatsaanvragen die onder de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen zijn gehonoreerd. Gemeenten kunnen in 2023 opnieuw financiële tegemoetkoming vragen voor de aanleg van standplaatsen.

Toelichting
Woonwagens
Woonwagenstandplaatsenbeleid is een complex vraagstuk. Vanuit woonwagenbewoners wordt al lang gepleit voor meer standplaatsen. Zij zien het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid uit 2018, en uitspaken van bijvoorbeeld het College rechten van de mensen als een belangrijke steun in de rug. Steeds meer gemeenten en corporaties staan de afgelopen jaren, mede door het beleidskader, welwillend tegenover een toename van het aantal standplaatsen en woonwagens. Wel wijzen zij op de hoge kosten t.o.v. andere woningen. Daarnaast vraagt de woonvorm om een intensievere vorm van beheer dan bij reguliere woningen.

In de tweede helft van 2021 heeft vanuit BZK overleg plaatsgevonden met het Verbond van Verzekeraars en de NHG. Doel was inzicht te krijgen in de reden van de het geringe aanbod en de voorwaarden die aan de producten zijn verbonden. Beide gaven aan dat het uiteindelijk aan commerciële partijen is of zij een product aanbieden en tegen welke prijs. Omdat het aantal woonwagens klein is, is het commercieel geen interessante markt. Daarnaast zorgt de kleine vraag ervoor dat de risicospreiding gering is. Wel bleek dat de grenzen voor de verstrekking van hypotheek voor een woonwagen en/of standplaats laag zijn. De grens voor een standplaats ligt op € 54.000, terwijl de meeste kavels relatief groot zijn omdat niet gestapeld gebouwd kan worden. Als de kosten hoger zijn dan €54.000 kan dus geen hypotheek worden aangevraagd. De grens voor een woonwagen ligt op €154.000, terwijl de enige aanbieder van woonwagens die aan de BENG-eisen voldoet al snel €150.000 vraagt voor een klein model woonwagen. Hierdoor is het voor woonwagenbewoners die een woonwagen willen kopen bijna niet mogelijk een hypotheek te verkrijgen.

Het overleg met de NHG heeft langer geduurd dan verwacht, waardoor het antwoord nu pas gereed is. Inmiddels is ook een onderzoek naar de kosten van woonwagenstandplaatsen uitgevoerd en gereed. Dit wordt als bijlage meegestuurd. Hierin komt naar voren dat de kosten voor een standplaats hoog zijn. Dit komt onder andere door de benodigde kavelgrootte en de geringe vraag. Vanuit woonwagenbewoners is de vrees uitgesproken dat het rapport gemeenten en corporaties argumenten aanlevert geen uitbreiding van het aantal standplaatsen uit te voeren, terwijl dat in het beleidskader wel wordt gevraagd. In de communicatie zal BZK helder aangeven dat de uitkomsten op een gering aantal voorbeelden is gebaseerd, en dat de bedragen voorbeelden zijn, geen norm.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Onze referentie
2023-0000160934

Datum
21 maart 2023

[redacted]

Motivering
Deze informatie wordt niet openbaar gemaakt worden omdat het afbreuk doet aan een onderhandelingstraject.
Persoonsgegevens van betrokken medewerkers zijn ook niet openbaar gemaakt.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kosten voor de ontwikkeling van woonwagenstandplaatsen	