Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

bijlage

UDO-proces wetsvoorstel regulering middenhuur (RMH)
+ dwingend maken WWS (DWWS)

De Uitvoerbaarheidstoets Decentrale Overheden (UDO) bestaat als procesmatige invulling van een aantal normen zoals opgenomen in de Gemeentewet en Provinciewet. In het wetsvoorstel Betaalbare Huur is sprake van een betekenende mate van wijziging in de taken en bevoegdheden van gemeenten. Hierom moeten gemeenten om een oordeel gevraagd worden over het wetsvoorstel.

In deze bijlage wordt de procesmatige betrekking van gemeenten beknopt beschreven. Dit sluit aan op de memories van toelichting en het bijbehorende artikel 2-onderzoek voor het dwingend maken van het WWS.

Het wetsvoorstel bestaat uit twee onderdelen: de 'regulering middenhuur' en het 'dwingend maken WWS' en komt voort uit het coalitieakkoord dat in december 2021 is opgesteld. Voor beide delen zijn gemeenten vroeg in het proces inhoudelijk betrokken bij de totstandkoming van het wetsvoorstel. Hiermee is de verwachting dat voldaan is aan de normen uit de UDO.

Voorliggend wetsvoorstel zal niet van toepassing zijn voor Caribisch Nederland (Bonaire, Sint Eustatius en Saba), omdat de uitgangssituatie in Caribisch Nederland niet vergelijkbaar is met Europees Nederland. Aanhaken bij dit wetsvoorstel is niet mogelijk door het ontbreken van een WWS (St. Eustatius en Saba) of van een functionerend WWS (Bonaire) en door het grotendeels ontbreken van middenhuur op de eilanden.

In de beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor Caribisch Nederland (d.d. 26 januari 2023) worden maatregelen voorgesteld voor o.a. het instellen (of verbeteren) van woningwaarderingstelsels en het versnellen van betaalbare woningbouw (waaronder middenhuur).

Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van een grenseffectentoets. Het wetsvoorstel is dan wel van toepassing in deze regio's, maar gezien de woontekorten en daaruit voortvloeiende problemen zich vooral in gebieden van schaarste concentreren, wordt niet verwacht dat het significante veranderingen teweegbrengt in de situatie tussen het grensgebied en het buitenland. De Nederlandse grensgebieden kennen immers geen grote mate van schaarste.

Voor het betrekken van gemeenten wordt hieronder voor de twee delen van het wetsvoorstel (middenhuur en dwingend maken van het WWS) het proces omschreven.

Regulering middenhuur
Gemeenten zijn betrokken op alle onderdelen van het voorstel. In het voorjaar 2022 zijn wij gestart met zogenaamde 'botsproeven' in drie gemeenten van verschillende grootte en woningkrapte in Nederland. Daarbij is onderzocht hoe een uitwerking van het coalitieakkoord lokaal uit zou werken. Daarbij is uitgegaan van de regulering middenhuur in de vorm van een uitbreiding van de bestaande huurprijsbescherming op grond van het woningwaarderingsstelsel (WWS). In de botsproeven (gemeente Utrecht, Doetinchem en Zwolle) is gekeken wat de effecten van de regulering zijn op verschillende lokale partijen (investeerders en huurders) in de gemeente alsmede de gemeente zelf. Op basis van deze uitkomsten is een eerste vormgeving van het wetsvoorstel gecommuniceerd op hoofdlijnen.

Voor de verdere vormgeving van het wetsvoorstel zijn klankbordgroepen georganiseerd waarbij gemeenten (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Eindhoven) gezamenlijk met andere betrokken partijen zijn meegenomen.

Specifiek op de onderdelen die hen direct raken zijn er verschillende sessies met alleen gemeenten georganiseerd. In deze specifieke sessies is overlegd over de impact van het voorstel op privaatrechtelijke lokale afspraken die zij maken over de nieuwbouw van woningen. Daarbij met gemeenten bekeken wat het effect is van de landelijke regulering op lopende nieuwebouwprojecten. Bij nog lopende projecten is er een risico dat er vertraging optreedt door een stapeling van gemeentelijke afspraken en de landelijke regulering. Hierom is gekozen voor aanpassing van het WWS en een tijdelijke nieuwbouwopslag van 5% voor tien jaar voor nieuw te bouwen middenhuurwoningen. De nieuwbouwopslag voor projecten die op korte termijn worden opgeleverd en de extra punten bij goede energielabels, helpen zodat nieuwbouw niet door de regulering en het dwingend maken van het WWS worden gehinderd.
In andere sessies is uitvoerig met verschillende gemeenten gesproken over hoe het gemeentelijk instrumentarium voor het toewijzen van middenhuurwoningen. Daarbij is specifiek gekeken naar een werkbare manier om om te gaan met toewijzing voor huurwoningen aan middeninkomens. Dit heeft er onder meer toe geleid dat toewijzing bijvoorbeeld niet verplicht wordt en gemeenten zelf kunnen bepalen of zij ervoor kiezen een toewijzingssysteem op te tuigen. Om de uniformiteit van het beleid landelijk te bewaken is er wel voor gekozen de definities van 'middenhuur' en 'middeninkomen' landelijk vast te leggen.

Dwingend maken WWS (DWWS)
In het programma betaalbaar wonen in mei 2022 is gecommuniceerd dat het woningwaarderingsstelsel daarnaast ook dwingend zou worden. Dit betekent dat de maximale huurprijzen conform het WWS een dwingende norm wordt en dat gemeenten hierop ook dienen te handhaven. Sindsdien is in overleg met gemeenten gekeken hoe dit het beste uitgevoerd kan worden. Daarbij is gekozen voor een uitwerking die in lijn is met de consultatie reactie van G4+-gemeenten

op het wetsvoorstel goed verhuurderschap, waarbij zij al aangeven dit instrumentarium voor handhaving op de maximale huurprijzen tot hun beschikking te willen hebben.

Bij de uitwerking werd ook geconcludeerd dat een artikel 2-onderzoek (Financiële verhoudingswet) moest plaatsvinden. Hierop is over dit voorstel allereerst in het najaar van 2022 gesproken op ambtelijk niveau tussen het ministerie van BZK, specifieke gemeenten (Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Rotterdam) en de VNG. In december 2022 heeft het voorstel verder vorm gekregen en zijn met onderzoeksbureau Sira Consulting afspraken gemaakt over de uitvoering van het artikel 2-onderzoek. Via de VNG, op basis van het artikel 2-onderzoek voor het wetsvoorstel goed verhuurderschap en uit eigen beweging zijn gemeenten uitgenodigd en betrokken geraakt bij dit onderzoek. Het artikel 2-onderzoek is noodzakelijk om de (financiële) uitvoeringslasten en de daarmee gemoeide capaciteit in kaart te brengen voor gemeenten. Om dit te doen is in samenval daarmee meermaals met gemeenten besproken hoe de systematiek van de uitvoering eruit zou kunnen komen te zien. In de begeleidingscommissie zitten twee gemeenten (Amsterdam en Tilburg) evenals de VNG.

In het artikel 2-onderzoek is overzicht te zien van de deelnemende gemeenten. Vooraf zijn ruim twintig gemeenten benaderd door Sira Consulting en het ministerie van BZK. Het betrof hier gemeenten van binnen en buiten de Randstad, klein en grote gemeenten. Hiervan heeft een deel deelgenomen aan het artikel 2-onderzoek. Op 24 januari heeft een aftrap van het artikel 2-onderzoek plaatsgevonden met een divers aantal gemeenten (groot en klein, binnen en buiten de Randstad). Deze gemeenten zijn bij deze aftrap ook allemaal uitgenodigd om deel te nemen aan de adviesgroep over de verdere uitwerking van het wetsvoorstel.

Deze adviesgroep is tweemaal bij elkaar gekomen. Deelnemers waren gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag, Tilburg, Huurteam Zuid Nederland, ministerie van BZK, VNG en Sira Consulting. Daarin is de verdere uitwerking van het wetsvoorstel en de technische aspecten verder besproken. Het betrof hierbij voornamelijk zaken van juridische aard en met betrekking op de uitvoering. Tijdens deze adviesgroepen zijn ook casussen besproken die in de praktijk van de uitvoering verwacht worden. Deze casussen zijn ook instrumenteel geweest voor het gezamenlijk bespreken van de systematiek van de handhaving. Een centraal aspect van deze systematiek was het bepalen welke route een huurder zou kiezen om tot een andere huurprijs te komen. Enerzijds was er de route via de Huurcommissie, anderzijds die via de gemeente. De verschillende bevoegdheden, taken en handelingen hierbij zijn veelvuldig besproken. Een andere wens vanuit gemeenten die het handhaven eenvoudiger zou maken, is het opzetten van een landelijk huurregister waar bepaalde informatie al beschikbaar is voor gemeenten en Huurcommissie. Voor een landelijk huurregister worden momenteel proeven uitgevoerd om de haalbaarheid in beeld te brengen.

Tenslotte is gedurende het hele proces met enige regelmaat contact geweest met de VNG of losse gemeenten om zaken die tijdens de totstandkoming van het voorstel speelden te bespreken. Daarbij is expliciet ook gekeken naar de manier

waarop de handhaving vormgegeven zou kunnen worden. Het ministerie van BZK concludeerde op basis daarvan dat het van belang is ook na consultatie van het wetsvoorstel met gemeenten om tafel te gaan om kennis te delen over de handhaving op het WWS. Daarvoor wordt op dit moment een plan gemaakt.