



Datum

30 augustus 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RvL/23-051

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de vaste Kamercommissie BiZa

Onderwerp

Extra procedurevergadering i.v.m. groslijst controversiële onderwerpen

Geachte Kamerleden,

Op 6 september bespreekt u in Commissieverband over de samenstelling van de groslijst met controversiële onderwerpen.

De val van het Kabinet Rutte IV komt op een slecht moment voor de volkshuisvesting. De woningbouw, de verduurzaming, de betaalbaarheid van huren en de leefbaarheid van wijken dulden geen vertraging meer. Het is belangrijk te borgen dat de opgaven van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) niet stil komen te liggen.

Spoedige afhandeling noodzakelijke wetgeving

De uitvoering van de NPA en het tegengaan van de wooncrisis zijn alleen mogelijk indien hier ook een passende wetgevingsagenda onder ligt. Zo is het wetsvoorstel [Versterking regie volkshuisvesting](#) keihard nodig om de nieuwbouwambities en versnelling uit de NPA waar te maken. Het wetsvoorstel Betaalbare huur zorgt voor betere huurbescherming van huurders in het middensegment, terwijl het opschorten van de marktverkenning nodig is om de bouw van middenhuurwoningen door woningcorporaties mogelijk te maken. Verder hebben alle betrokken partijen duidelijkheid nodig om de duurzaamheidsdoelen te halen. Vooral voor de overstap naar duurzame warmtebronnen. Hiervoor is het van belang dat de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie zo snel mogelijk in behandeling genomen wordt. Een meer gedetailleerde inzet en ons advies vindt u in de bijlage.

Bestuurlijk commitment nodig

Aedes maakt zich grote zorgen over de bestuurlijke continuïteit. Woningcorporaties gaan verder met hun aandeel in de afspraken: blijven investeren in nieuwbouw, duurzame woningen, betaalbaarheid en leefbare wijken. We nemen als sector hierin onze eigen verantwoordelijkheid. We doen er alles aan om

de volkshuisvestelijke doelen op lokaal en regionaal niveau te realiseren. Tegelijkertijd kunnen we dit niet altijd alleen en hebben we het commitment nodig van de andere partijen die de [Nationale Prestatieafspraken](#) ook hebben ondertekend.

Daarom verzoeken wij u in elk geval de in de bijlage genoemde wetsvoorstellen zo spoedig mogelijk te behandelen in uw Kamer.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
voorzitter

Bijlage: Overzicht en advies Aedes bij groslijst controversiële onderwerpen vaste Kamercommissie BZK

Onderwerpen die géén vertraging mogen oplopen door kabinetsval		
Kamerstuk	Wetsvoorstel	Toelichting
nvt	Wet versterking regie op de Volkshuisvesting (Wvrv)	De afgelopen jaren hebben laten zien dat de optelsom van lokale keuzes niet leidt tot een evenwichtige woningmarkt met voldoende én betaalbare woningen. De <i>Wvrv moet</i> gemeenten, provincies en het rijk de instrumenten geven om dat gecoördineerd te doen, waardoor locaties meer en sneller beschikbaar komen en nieuwbouwambities kunnen worden gerealiseerd. Aedes heeft gepleit voor het hernemen van de regie en juicht de komst van deze wet dan ook van harte toe.
nvt	Wet betaalbare huur	De wet betaalbare huur zorgt ervoor dat huurders van vrijwel alle vrije sectorwoningen (vooral starters en middeninkomens) veel betaalbare huren gaan betalen. De schaarste in de woningmarkt leidde de afgelopen jaren tot hoge, soms zelfs excessief hoge, huurprijzen in de vrije huursector. Daarmee betalen veel middeninkomens nu de hoofdprijs. Hun woonlasten zijn onvergelijkbaar met wat ze kwijt waren geweest aan een sociale huurwoning of koopwoning. Met dit wetsvoorstel kunnen huishoudens met een middeninkomen sneller een betaalbare woning huren en weer makkelijker in de buurt van hun werk of sociale leven wonen.
nvt	Wijziging Woningwet: grondslag BSN voor woningcorporaties	De in gang gezette ontwikkeling van een digitale gegevensstroom voor de verplichte inkomensvoets kan voor woningzoekenden en corporaties veel gedoe schelen en vermindert de kans op vergissingen en fraude. Als de behandeling vertraagt leidt dat tot het stilvallen van de digitale dienstverlening m.b.t. aanleveren inkomensgegevens in drie grootstedelijke regio's. Deze regio's hebben de nieuwe wet nodig om de digitale dienstverlening te kunnen voortzetten.
32 847	Wetsvoorstel wijz Woningwet ivm verlengde opschorting marktverkenning	Per 1 januari 2024 geldt een vereenvoudigde marktvoets (marktverkenning) op basis van de Wet maatregelen middenhuur. Er is een wetsvoorstel in voorbereiding om de opschorting te verlengen tot 1 juli 2025. Het opschorten van de marktverkenning is nodig om de bouw van middenhuur-woningen mogelijk te maken en corporaties de zekerheid te bieden om ook voor deze groep plannen te maken voor de bouw en ontwikkeling van nieuwe woningen
36387	Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie	Deze wet biedt handelingsperspectief aan gemeenten om gebiedsgericht aan de slag te gaan. Dit is van belang voor het afsluiten van woningen van aardgas en daarmee ook voor het handelingsperspectief voor verduurzaming door corporaties. Bewoners zullen eerder instemmen met verduurzamingsplannen wanneer er duidelijkheid is over de energiebronnen die in de wijk zullen worden toegepast. De afspraak uit de NPA om 450.000 aardgasvrij te maken staat al onder druk door de huidige onzekerheid rondom warmtenetten. Wanneer dit wetgevingstraject geen doorgang vindt, is verdere vertraging van het aardgasvrij maken van woningen onvermijdelijk.
36311	Wijziging van de Wet op de huurtoeslag (vereenvoudiging van de huurtoeslag)	In dit wetsvoorstel zit een aantal wijzigingen in de huurtoeslag. De leeftijdsgrens tot waar jongeren minder huurtoeslag krijgen wordt verlaagd naar 21 jaar en de liberalisatiegrens als harde grens voor huurtoeslag vervalt. Wat Aedes betreft goede maatregelen die de betaalbaarheid van het wonen ten goede komen.
nntb	Wijziging Besluit energieprestatievergoeding huur (herziening)	De EPV is een belangrijk instrument om op gebied van verduurzaming verder te gaan dan het bouwbesluit vraagt. EPV-woningen zijn zeer energiezuinig en bieden de bewoner daardoor bescherming tegen fluctuerende energieprijzen. Het besluit wordt momenteel herzien en het zou zonde zijn om dit incentive voor zeer duurzame woningbouw een halt toe te roepen.
15070	Verkoopregels en termijn grond	Als onderdeel van de NPA hebben corporaties afgesproken om a) voortaan huurders voorrang te verlenen bij de verkoop van woningen en b) corporaties meer ruimte te geven voor de aankoop van grond. Deze afspraken zijn uitgewerkt in dit wetsvoorstel en zijn belangrijk om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Dit is daarnaast een kleine maar waardevolle stap om het grote tekort aan woningbouwlocaties voor sociale huur te adresseren
34682-164	Grond	De minister heeft in de brief 'modernisering van het grondbeleid' verschillende acties benoemd om huidige instrumenten beter te benutten en onderzoeken aangekondigd die de meer fundamentele vraagstukken adresseren. Grond is een van de belangrijkste knelpunten bij het realiseren van voldoende nieuwbouwwoningen, het is daarom essentieel dat deze zaken worden voortgezet.

nvt	Evaluatie marktwaarde en beleidswaarde woningcorporaties en OOB-status woningcorporaties	Hiermee beperken we de administratieve lasten voor woningcorporaties, wordt het systeem duidelijker, maar bovenal ontstaat er een stabielere waardebegrip waardoor corporaties hun toekomstige investeringscapaciteit beter kunnen inschatten omdat deze minder volatiel is.
nntb	Wetsvoorstel instemmings- en initiatiefrecht huurders (wijziging BW)	Huurders die niet reageren op een verduurzamingsvoorstel vertragen het proces. Daarom is in de NPA afgesproken dat de minister het instemmingsrecht aanpast om verduurzaming te versnellen. Met oog op het sneller verduurzamen van woningen is het van belang hiermee door te gaan.
nntb	Wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte ivm herziening woningwaarderingsstelsel onzelfstandig (WWSO)	Het WWSO gaat door dit voorstel veel meer lijken op het WWS voor zelfstandige huurwoningen. Dat zien we als een goede zaak. Het maakt de waardering van woningen overzichtelijker.
32813-1098	Motie van de leden Grinwis en Boulakjar over bij de toewijzing van woningen door corporaties rekening houden met de totale woonlasten	De motie roept het kabinet op om er zo snel mogelijk voor te zorgen dat woningcorporaties bij het (passend) toewijzen van woningen meer rekening kunnen houden met de totale woonlasten. Dit kan de betaalbaarheid voor huurders in woningen met mindere energie labels verbeteren. De kosten voor verduurzaming worden eerlijker verdeeld over huurders, zonder dat de totale woonlasten onbetaalbaar worden. Ook in de NPA is opgenomen dat hiernaar wordt gekeken. Het ministerie van BZK, Aedes en de Woonbond zijn op dit moment met elkaar aan het verkennen hoe hieraan invulling kan worden gegeven. Door deze motie niet controversieel te verklaren, kan tempo worden gemaakt in de invulling van deze motie en in het streven naar eerlijke en betaalbare woonlasten.
nvt	Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (financiële herplaatsingsgarantie)	Deze regeling biedt samen met de fysieke herplaatsingsgarantie meer zekerheid voor woningcorporaties om te kunnen investeren in flexwoningen op tijdelijke locaties. Risico bij dit soort investeringen voor corporaties is dat na de eerste locatie, die vaak maar voor 10 tot 15 jaar is, er geen volgende locatie gevonden kan worden om de woning te herplaatsen. De tijd om de investering terug te verdienen is dan te kort voor een sluitende business case, waardoor corporaties er nu vaak niet aan beginnen. De financiële herplaatsingsgarantie dekt voor de corporaties een deel van dit risico door een deel van de investering uit te keren als geen nieuwe locatie gevonden kan worden. Gemeenten en corporaties dragen ook een deel van het risico. Door deze zekerheid zullen corporaties eerder de stap nemen tot het investeren in flexwoningen op tijdelijke locaties.