

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum: 17 januari 2020
Betreft: **Consultatie wijzigingen Woningwet en BTIV**

Geachte mevrouw van Veldhoven,

Met belangstelling hebben we kennis genomen van de voorgenomen wijzigingen in de woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) die u ter consultatie heeft voorgelegd. Gezien de samenhang reageren wij hieronder op zowel de voorgestelde aanpassingen in de woningwet als die in het BTIV. In zijn algemeenheid zijn wij blij met de voorgestelde wijzigingen. De verschillende voorgestelde vereenvoudigingen en het terugdringen van gedetailleerde regelgeving op een aantal punten vergroten de werkbaarheid van de woningwet en daaraan gekoppelde regelgeving.

Bewust wordt er een beweging gemaakt om in de wet meer principes en uitgangspunten vast te leggen en via de door de toezichthouder te ontwikkelen toezichtkaders in het oog te houden op de toepassing in de praktijk. Maar corporaties moeten wel weten waar ze aan toe zijn, en in deze opzet is het wel van belang dat ruimte wordt geboden voor overleg tussen de toezichthouder en de sector over die toegangskaders. Wij verwachten dat u dat regelt in de wet of in de toelichting op de wet.

De wijzigingen op het gebied van fusies en het aangaan van verbindingen zijn een verbetering. In het verleden hebben wij veel discussie gehad over het kunnen aangaan van inhoudelijke samenwerkingsverbanden zoals bijvoorbeeld het Platform Amsterdamse Middenhuur, door de voorgestelde wijzigingen wordt dat enorm vereenvoudigd.

We zijn blij dat in de wet verduidelijkt wordt dat lokale partijen het proces rondom de prestatieafspraken kunnen inrichten op een manier die voor hen het best werkbaar is. Het omzetten van het verplichte vooroverleg naar een tripartiet vooroverleg lijkt ons verstandig. Het is goed dat duidelijk wordt gemaakt dat partijen daarbij afspraken kunnen maken over vorm en detaillering van het jaarlijkse activiteitenoverzicht en met de toelichting op de wet duidelijk wordt gemaakt dat het mogelijk is om meerjarige afspraken te maken. In het geval van

meerjarige afspraken zal ook worden vastgelegd hoe monitoring en tussentijdse afstemming plaatsvindt. Het zou goed als zijn als het in de wet of in de toelichting helder duidelijk wordt gemaakt dat het toegestaan is om collectieve afspraken te maken waarin de prestaties van toegelaten instellingen in een gemeente gebundeld worden, zeker als dit naar het oordeel van de drie betrokken partijen het leveren van een goede bijdrage aan de volkshuisvesting in de gemeente bevordert.

Er worden een aantal aanpassingen in de geschillenprocedure voorgesteld. In de kamerbrief van 26 november, met onder meer de reactie op de reflectie over de geschilbeslechting rondom prestatieafspraken, heeft u aangegeven dat deelgeschillen niet kunnen worden voorgelegd. Dit komt in de wetswijziging niet terug. Wordt dit op een andere plek geregeld, of is dit voorstel komen te vervallen?

In de BTIV komt lijst van niet toegestane diensten te vervallen (diensten aan bewoners art 45 c wet en art 47 BTIV) en wordt het wettelijke principe ingevuld door in elk geval zaken die onder Besluit Servicekosten vallen toe te staan. Dit is wat ons betreft een zinnige wijziging, maar de uiteindelijke effectiviteit wordt bepaald door het toezichtkader dat door de Aw wordt opgesteld.

We zijn blij met het vervallen van maximumbedrag voor leefbaarheidsuitgaven en het vervallen van de voorwaarde dat het in prestatieafspraken opgenomen moet zijn. Klopt onze interpretatie dat met de wijzigingen rondom prestatieafspraken en artikel 39 van het BTIV de volkshuisvestelijke lokale driehoek ook zelf kan bepalen of en hoe ze leefbaarheid in het activiteitenoverzicht opnemen? Wij zijn er voorstander van dat dit niet in het activiteitenoverzicht wordt opgenomen. Want dat vergemakkelijkt het om gedurende het jaar voor wat betreft leefbaarheidsuitgaven in te spelen op de actualiteit, uiteraard in afstemming met huurdersvertegenwoordigers en de gemeente, en binnen de wettelijke kaders.

Aan het visitatiestelsel worden marginale aanpassingen gedaan. Naar onze mening zijn in het hele stelsel al veel checks en balances ingebouwd, en zou de verplichte vierjarige visitatiekunnen vervallen zonder dat de risico's toenemen. Het zou goed zijn om met de sector te bespreken of er niet voldoende waarborgen zijn en een wettelijke verplicht visitatiestelsel nog noodzakelijk is.

Onder de wijzigingen ten aanzien van zienswijzen wordt aangekondigd dat een zienswijze vereist gaat worden bij het overhevelen van bewoonde woningen naar de niet-Daeb. Dit is wat ons betreft zonder verdere clausulering ongewenst. Het komt in de praktijk nogal eens voor dat corporaties de oorspronkelijke scheiding voor een beperkt aantal woningen wil herzien. Daarbij worden zowel woningen van Daeb naar niet-Daeb overgeheveld als andersom. In art. 80 2b van het BTIV wordt geregeld bij overheveling naar de niet-Daeb zienswijzen achterwege kunnen blijven als 'afspraken zijn gemaakt over hetgeen waar het verzoek op is gericht'. Onze suggestie is om pas een zienswijze te vereisen als meer dan 50 woningen worden overgeheveld.

Wij verzoeken u om goed duidelijk te maken dat deze bovenstaande regeling alleen geldt voor overheveling van woningen in bewoonde (verhuurde) staat. Er zijn corporaties die op aanraden van de toezichthouder hebben gekozen om op het moment van scheiding het te liberaliseren bezit onder te brengen in de Daeb-tak en deze woningen bij mutatie ('in onbewoonde staat') over te hevelen naar de niet-Daeb tak. In dat geval is deze overheveling een boekhoudkundige verkooptransactie binnen een toegelaten instelling waarvoor volgens art 22 1a lid 1 van het BTIV geen voorafgaande goedkeuring is vereist.

De herordening in de tekst van het BTIV over de verkoopregels is een verbetering. Wel komt het ons voor dat – in het kader van het terugdringen van de administratieve lasten - de hoeveelheid bij de toezichthouder aan te leveren bescheiden kan worden teruggebracht en zitten er wat onduidelijkheden in. Zo vragen we ons af waarom voor verkoop aan een dochtermaatschappij een verklaring omtrent gedrag nodig is? Indirect wordt hier toch om een verklaring omtrent gedrag van de toegelaten instelling gevraagd?

Bij vervreemding van woningen voor eigen bewoning is geen goedkeuring vereist. In de vigerende versie van het BTIV is dit aangeduid met '*vervreemding van een woongelegenheden voor eigen gebruik*'. En in de begripsbepalingen van het BTIV wordt het begrip '*voor eigen gebruik*' gedefinieerd en is daarin expliciet opgenomen dat '*die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben*'. In het nu voorgestelde BTIV wordt in art 22 lid a het begrip '*vervreemding aan een natuurlijke persoon voor eigen bewoning*' gehanteerd, maar de begripsbepaling is hier niet op aangepast. Hierdoor vervalt de aansluiting en is in de praktijk mogelijk dat de koper de woning wel voor eigen bewoning gebruikt, maar niet als hoofdverblijf heeft. Het wordt dan lastig om aan te tonen dat een koper in strijd handelt in de wet als hij of zij niet als hoofdverblijf gebruikt. De begripsbepaling moet op dit punt dus worden aangepast.

Over één aanpassing omtrent verkoop hebben we sterke bedenkingen: met de wijziging wordt nu de verplichting ingevoerd om potentieel te liberaliseren en geliberaliseerde huurwoningen in de niet-Daeb bij verkoop aan de zittende huurder aan te bieden (zoals ook voor Daeb-woongelegenheden het geval is). Er wordt benadrukt dat hier geen plicht tot verkoop aan huurders uit voortvloeit. In de praktijk betekent dit dat een corporatie die van plan is om een niet-Daeb complex in zijn geheel te verkopen aan een andere partij deze woningen wel eerst moet aanbieden aan zittende bewoners. En in dat geval heeft dit aanbod geen betekenis, het werkt het alleen maar belemmerend en kostenverhogend. Het wordt ook wat Kafkaësk: artikel 23b lid2 schrijft immers ook nog eens voor om aan te tonen dat het minstens vier weken tegen taxatiewaarde aan huurder is aangeboden. En om dat aanbod daadwerkelijk te kunnen doen moeten niet gesplitste complexen worden gesplitst hetgeen kosten met zich meebrengt. Ons dringende advies is om deze aanbiedingsplicht te laten vervallen. Marktpartijen die complexgewijs woningen afstoten hebben immers ook niet de verplichting om deze eerst aan hun huurders aan te bieden.

Het is ons niet duidelijk op welke vervreemding van onroerend goed artikel 23d van het BTIV toeziet. Alle onroerende zaken waarvoor bij verkoop toestemming nodig is staan immers vermeld in artikelen 23 tot en met 23c van het BTIV? Artikel 22 1b van het BTIV maakt duidelijk dat voor verkoop van onroerende zaken niet zijnde woningen en maatschappelijk vastgoed geen goedkeuring is vereist, en verkoop van bedrijfsmatig vastgoed en onbebouwde grond zonder goedkeuring kan plaatsvinden.

We zijn voorstander van het vervallen van de verplichting van een zienswijze van de gemeente bij verkoop van potentieel te liberaliseren woningen als er afspraken zijn gemaakt over omvang van de voorraad. De verplichting om deze woningen na verkoop tenminste 7 jaar in het middensegment te verhuren blijft gehandhaafd, en daarbij wordt maximale huurprijs verhoogd van €850 naar €1000,-. Onze suggestie is om in het BTIV op te nemen dat dit bedrag jaarlijks (met CPI) wordt geïndexeerd.

Ten aanzien van de woningmarktregio's wordt een kleine aanpassing in de regelgeving aangebracht. Dit geeft in voorkomende gevallen enige ruimte, maar is in onze ogen niet voldoende. Naar ons oordeel werkt de indeling in woningmarktregio's en de eis dat corporaties alleen in hun eigen werkgebied nieuwbouw mogen realiseren belemmerend op de nieuwbouw en is de voorgestelde aanpassing onvoldoende. Corporaties die bezit hebben in verschillende woningmarktregio's moeten de nieuwbouw af kunnen stemmen op de vraag. Juist in het licht van het woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam en de omliggende regio's is het van belang dat deze bepaling komt te vervallen. Het doet zich wellicht voor dat corporaties van buiten de MRA bij kunnen dragen aan de opgave in de MRA door nieuwbouw projecten op zich te nemen. Als dat de enige mogelijkheid blijkt te zijn voor een gewenste ontwikkeling, is het raar om van deze corporaties te eisen dat ze hiervoor een ontheffing aanvragen, met de onzekerheid dat die niet wordt toegekend. Deze regeling komt daarmee niet tegemoet aan de wens dat corporatiemiddelen zo effectief mogelijk worden ingezet. Aan de andere kant is het de vraag wat deze drempel nu eigenlijk aan beleidsmatige winst opgeleverd heeft. Kortom, wat is de doelmatigheid van deze regel? Het enorme woningtekort, gekoppeld aan de beperkte middelen van corporaties, zou toch voldoende aanleiding moeten zijn om het verbod op bouwen buiten de eigen woningmarktregio helemaal af te schaffen.

De regels rondom toegestaan MOG (BTIV artikel 49 en bijlage 2) worden gewijzigd en dit is een lichte verbetering. Er blijft echter een limitatieve lijst gehanteerd worden in bijlage 2 van het BTIV. Naar ons oordeel is dit nog steeds teveel administratieve rompslomp en zou hier gekeken moeten worden naar de domeinen van maatschappelijk vastgoed die wel en niet zijn toegestaan. Concreet is ons voorstel is om deze bepalingen aanzienlijk te vereenvoudigen, namelijk door aan te sluiten bij het begrip maatschappelijke bestemming in de wet Ruimtelijke Ordening en alles wat daaronder valt en waarvan duidelijk is dat dit gericht is op de buurt, te scharen onder MOG en derhalve aan te merken als DEAB. In de Woningwet/BTIV kan dan een limitatief aantal sectoren opgenomen worden die NIET onder DAEB maatschappelijk vastgoed zouden horen zoals bijvoorbeeld sportvoorzieningen of middelbaar en hoger onderwijs. Dat

voorkomt ook dat bij elk nieuwbouw project met een gemengde maatschappelijk functie deze automatisch onder nietDAEB moet vallen. Daarnaast zou het goed zijn om de mogelijkheden voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen te verruimen door corporaties toe te staan om in gemengde complexen maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen voor de gemeente.

Bij de vereenvoudiging van de markttoets is het mogelijk gemaakt voor corporaties om bij herstructurering zonder markttoets niet-Daeb vastgoed te ontwikkelen op grond die voor 1-1-2015 in erfpacht aan toegelaten instellingen is uitgegeven. Bij de vereenvoudiging van de markttoets is opgemerkt dat deze uitzondering ook zou moeten gelden als voor grond die voor 1-1-2015 in bezit was of uitgegeven in erfpacht aan een toegelaten instelling en deze na 1-1-2015 aan een andere toegelaten instelling is vervreemd (zie pagina 5 en 6 hierover van de nota van toelichting bij het besluit van 29 mei 2019 tot wijziging van het BTIV 2015). Bij herstructurering wordt er tussen toegelaten instellingen nog wel eens grond uitgeruild, en dit maakt het mogelijk om ook daar zonder markttoets niet-Daeb te realiseren.

Deze mogelijkheid blijkt nu niet uit de tekst van artikel 41a van het BTIV: *werkzaamheden die bestaan uit herstructurering die in hoofdzaak plaatsvindt op grond die de toegelaten instelling voor 1 januari 2015 heeft verworven of aan de toegelaten instelling voor die datum in erfpacht is uitgegeven*. In deze tekst zou de term 'de toegelaten instelling' gewijzigd moeten worden in 'een toegelaten instelling'.

Met dank voor de mogelijkheid om op de voorgenomen wijzigingen te kunnen reageren en vriendelijke groet,

Namens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

E.J. de Vries, Directeur