



Datum

27 juni 2019

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

Onderwerp

Inbreng Aedes consultatie Besluit wijziging BTIV inzake
Vereenvoudiging Maatregelen Middenhuur

KvK 40478218

Aedes ziet dat het ministerie diverse vereenvoudigingen doorvoert. Dat waarderen we. Toch is Aedes teleurgesteld: corporaties moeten nog steeds langs de gemeente voor een marktverkenning bij middenhuur. Het ontbreken van marktverkenningen door gemeenten is en blijft echter de cruciale barrière. De onduidelijkheid en complexiteit van de markttoets voor gemeenten, de beperkte toepassing en de onzekere uitkomst voor corporaties worden met de voorgestelde aanpassingen niet opgelost. Met de huidige uitwerking van de motie is wat Aedes betreft geen sprake van vergaande vrijstelling van de markttoets voor middenhuur, zoals beoogd.

Gemeenten verlangen niet-daeb-activiteiten van corporaties omdat daar in hun woningmarkt behoefte aan is. Aedes krijgt echter signalen van corporaties dat diezelfde gemeenten geen markttoetsen organiseren omdat het organisatorisch en administratief veel te veel gedoe is. We kennen voorbeelden waarin een onderdeel van de gemeente het verzoek neerlegt om een niet-daeb-activiteit te ondernemen, waarna de corporatie (na veel inspanning en voorbereiding) bij de een ander onderdeel van de gemeente geen medewerking krijgt voor het uitvoeren van een markttoets. Dat leidt ertoe dat corporaties hun portefeuille middeldure huur niet kunnen uitbreiden. Of tenminste dat plannen onnodig vertraagd worden.

Aedes blijft zich erover verbazen waarom de marktverkenning niet volledig afgeschaft kan worden. Alle waarborgen zitten al in de wet: een harde administratieve knip tussen daeb en niet-daeb; afbakening van het werkdomein; de verplichting om bij een administratieve scheiding niet-daeb-activiteiten in het bod op te nemen en eisen aan niet-daeb-ontwikkelingen.

Vrijstelling markttoets voor middenhuur projecten zonder onnodige barrières

Met de voorliggende wijziging van het BTIV is er sprake van vereenvoudiging van de markttoets. Toch blijft de markttoets een belemmerende horde voor middenhuur projecten door instant houding van onderstaande barrières:

1. de eis van artikel 44c lid 2 onder a: Een beoordeling dat de voorgenomen werkzaamheden noodzakelijk zijn ter uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente waarin deze werkzaamheden zullen plaatsvinden. Immers, zonder deze beoordeling kan geen toestemming gegeven worden.
2. Een door de gemeente geïnitieerde en uitgevoerde marktverkenning middels een openbare bekendmaking om na te gaan welke anderen dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen de voorgenomen werkzaamheden wensen te verrichten;
3. Een beoordeling of de toegelaten instelling wel voldoende vermogen beschikbaar heeft om de verplichtingen die volgen uit de werkzaamheden te kunnen opvangen.

Noodzakelijkheidsvereiste

De minister geeft in haar nota van toelichting aan dat de volkshuisvestelijke toetsing van de Aw komt te vervallen door het laten vervallen van de verklaring van het college van B&W op wenselijkheid en bijdrage niet-DAEB-investering aan de DAEB-taken in de goedkeuringsprocedure. Maar door in het BTIV geen expliciete vrijstelling op te nemen van het in artikel 44c lid 2 onder a genoemde blijft een beoordeling nodig of de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het gemeentelijk beleid. Die beoordeling is formeel aan de Aw. Aedes vraagt zich af hoe de Aw dat gaat beoordelen zonder verklaring of zienswijze van de gemeente zelf?

Gemeentelijke marktverkenning

Aedes ziet het instandhouden van de huidige procedure van marktverkenning bij een gemeente in combinatie met een bezwaarperiode bij de Aw als een te grote belemmering om actief beleid op middenhuur te maken. Nog steeds geldt dat er nauwelijks markttoetsen zijn geweest. Aedes vraagt zich al langer af of gemeenten überhaupt wel markttoetsen gaan organiseren. De voorgestelde uitwerking van het BTIV geldt voor alle niet-daeb-activiteiten en kent in afwijking van de bedoeling van de motie Ronnes geen vrijstelling voor de specifieke activiteit: bouwen van huurwoningen tot € 1000 euro. Met name de inzet van het gemeentelijke organisatie met betrekking tot de snelheid en vormgeving van de openbare bekendmaking en het doen van de kennisgeving daarna wordt als belemmering gezien voor het snel kunnen doorpakken bij de realisatie van middenhuur. De motie vraagt juist om een specifieke vrijstelling. Daarbij worden de marktpartijen niet benadeeld omdat corporaties geen exclusief recht hebben om middenhuur te bouwen. Marktpartijen hebben gelijke kansen en rechten om in privaatrechtelijke sfeer met de gemeente afspraken te maken over de bouw van middenhuurwoningen.

Onnodig wordt de realisatie van grootschalige nieuwbouwprojecten voor middeninkomens bemoeilijkt. Bij de afname van transformatieprojecten door corporaties bij ontwikkelaars is het aannemelijk dat de ontwikkelaar zelf al een verkenning bij beleggers heeft uitgevoerd. Desondanks zullen corporaties eerst opnieuw via de gemeente een marktverkenning moeten uitvoeren om tot afname van het middenhuurproject te komen.